**KONCEPCJA PROJEKTU MPZP**

**Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu Centrum miasta Malborka**

**UWAGA - plan będzie stanowił zmianę dotychczasowego MPZP z 2002 r., uchwalonego Uchwałą Nr 398/XLIX/02 Rady Miasta Malborka z dnia 25 lipca 2002r. – Dz. Urz. Woj. Pom. 2003.18.184 z dnia 2003.02.04, gdyż zgodnie z art. 34 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2018r poz. 1945 ze zm.) zastąpi ten plan w swoich granicach**

*Art. 34. [Skutki wejścia w życie planu miejscowego]*

*1. Wejście w życie planu miejscowego* ***powoduje utratę mocy obowiązującej*** *innych planów zagospodarowania przestrzennego lub* ***ich części odnoszących się do objętego nim terenu****.*

Wg „Studium…” obszar objęty opracowaniem to fragment Centrum miasta Malborka – fragment Śródmieścia miasta wskazany jako tzw. **obszar do rewaloryzacji.** W Studium miasta Malborka pod pojęciem rewaloryzacji rozumie się zmiany funkcjonalne, likwidację lub przebudowę obiektów dysharmonizujących otoczenie, ogólne podniesienie wartości przestrzennych.

Obszar opracowania położony jest w całości w strefie ochrony konserwatorskiej ekspozycji i otoczenia dla zespołu zamku Krzyżackiego wpisanego na Listę UNESCO Światowego Dziedzictwa Kulturalnego i Naturalnego w 1997r ( uznanego za Pomnik Historii zarządzeniem Prezydenta RP z 8 września 1994 r (Monitor Polski 1994 nr 50, poz. 420), wpisanego do rejestru zabytków województwa pomorskiego decyzją nr 23 (dawn. nr 29/N) z dnia 20.09.1949 r. jako zespół zabudowań zamkowych. Dodatkowo obszar położony jest w sąsiedztwie obszaru prawnie chronionego poprzez wpis do rejestru zabytków decyzją nr 115 (dawn. 83) z dnia 17.07.1959 r. jako obszar zamku i miasta Malbork, również objętego strefą ochrony konserwatorskiej.

Obszar opracowania w całości objęty jest strefą ochrony archeologicznej: prowadzenie prac ziemnych na obszarze występowania zabytków archeologicznych może wymagać przeprowadzenia niezbędnych badań archeologicznych na zasadach uregulowanych obowiązującymi przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami; obiekty zabytkowe odkryte podczas badań archeologicznych, stanowiące znaczące wartości dla dziedzictwa kulturowego należy chronić i wyeksponować.

W granicach strefy ochrony konserwatorskiej obszaru ujętego w Gminnej ewidencji zabytków – (układ urbanistyczny północnego Śródmieścia miasta Malborka) oraz dla obiektów – budynków ujętych w Gminnej Ewidencji Zabytków pozwolenia na roboty budowlane w obiektach regulowane są zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

W całym obszarze opracowania obowiązuje nakaz włączenia do sieci wodociągowych oraz kanalizacji sanitarnych. Postuluje się retencję i wykorzystanie wód opadowych i roztopowych z dachów oraz terenów zabudowanych w granicach własnych działek w celu ich późniejszego wykorzystania (np. do pielęgnacji zieleni) ze względu na potrzeby zmniejszenia ilości wód odprowadzanych do systemów kanalizacyjnych.

**Słowniczek stosowanych w tekście pojęć :**

1. dysharmonijny obiekt lub obszar – obiekt lub obszar pozostający w konflikcie estetycznym lub przestrzennym z (historyczną) kompozycją przestrzenną lub z (historyczną) kompozycją zespołu zabudowy;
2. intensywność zabudowy – intensywność w rozumieniu przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym określona w art. 15 ust 2 pkt 6 - „maksymalna i minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej”;
3. maksymalna powierzchnia zabudowy – należy przez to rozumieć sumę powierzchni budynków po ich obrysie zewnętrznym w stosunku do powierzchni działki, wyrażoną w [%];
4. miejsce parkingowe - rozumie się przez to teren przeznaczony dla postawienia samochodu, przy czym miejscem parkingowym jest także miejsce w garażu;
5. miejsce parkingowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową - miejsce parkingowe spełniające wszystkie wymogi przepisów odrębnych dotyczących miejsca parkingowego dla osób niepełnosprawnych, zlokalizowane na poziomie terenu lub w budynku na kondygnacjach dostępnych dla osób niepełnosprawnych;
6. modernizacja – należy przez to rozumieć roboty budowlane powodujące ulepszenie istniejących budynków lub innych obiektów budowalnych, powiększające jego wartość, nie będące przebudową, rozbudową lub rekonstrukcją;
7. nieprzekraczalna linia zabudowy – należy przez to rozumieć linie zabudowy podstawowej bryły budynków; linia ta nie dotyczy podziemnych części obiektów budowlanych, a także takich elementów jak wykusze, loggie, gzymsy, okapy, zadaszenia nad wejściami do budynków, elementy odwodnienia, elementy wystroju elewacji, schody prowadzące do budynków, pochylnie dla niepełnosprawnych i innych podobnych elementów budynków; linie nieprzekraczalne nie dotyczą też obiektów małej architektury, miejsc do czasowego gromadzenia odpadów stałych (zadaszonych osłon), obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
8. obowiązująca linia zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczającą usytuowanie elewacji frontowej budynku, przy czym regulacjom tym nie podlegają wykusze, zadaszenia wejściowe, podesty, schody i okapy; obowiązująca linia zabudowy dotyczy minimum 70% długości elewacji;
9. oś widokowa – wytyczony kierunek obserwacji przez rozplanowanie i kompozycję zagospodarowania terenu;
10. pierzeja – należy przez to rozumieć frontową ścianę zabudowy wzdłuż ulicy;
11. powierzchnia biologicznie czynna – powierzchnia terenu biologicznie czynnego – powierzchnia gruntu (np. na działce budowlanej) pokrytego roślinnością wraz z powierzchnią wód powierzchniowych; zgodnie z wymaganiami określonymi w przepisach warunków techniczno-budowlanych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (tj. „teren o nawierzchni urządzonej w sposób zapewniający naturalną wegetację roślin i retencję wód opadowych, a także 50% powierzchni tarasów i stropodachów z taką nawierzchnią oraz innych powierzchni zapewniających naturalną wegetację roślin, o powierzchni nie mniejszej niż 10 m2, oraz wodę powierzchniową na tym terenie”);
12. przepisy odrębne – należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz akty prawa miejscowego;
13. rekompozycja – należy przez to rozumieć działania polegające na przekształceniu istniejącego obiektu, zespołu obiektu, lub terenu/ obszaru w celu poprawy standardu technicznego i/lub estetycznego np. przez wyburzenie lub przebudowę elementów, dokomponowanie nowych elementów, tworzące nową formę kompozycyjną;
14. restylizacja – należy przez to rozumieć działania mające na celu przekształcenie, przebudowę obiektu w celu przywrócenia mu cech i formy opartej o przekazy ikonograficzne, nawiązujące do historycznej formy sprzed współczesnych przebudów, z dopuszczeniem zastosowania współczesnych form i materiałów;
15. rewaloryzacja – należy przez to rozumieć działania polegające na wydobyciu, przywróceniu i uczytelnieniu walorów użytkowych i estetycznych, z uwzględnieniem ich wartości kulturowych, historycznych obiektu lub układu przestrzennego;
16. rewitalizacja obiektów zabytkowych – należy przez to rozumieć takie działania jak konserwacja (zachowanie lub odtworzenie wystroju elewacji, stolarki, kształtu dachu), estetyzacja tzn. likwidacja elementów i urządzeń dysharmonizujących wystrój elewacji budynku zabytkowego, w szczególności tych, które przesłaniają detal architektoniczny, otwory elewacyjne i nie są dopasowane do charakteru i stylu budynku, restylizację kolorystyki i wystroju elewacji, w tym stolarki na podstawie źródeł ikonograficznych lub badań stratygraficznych, restylizację markiz, szyldów i innych wtórnych elementów zastosowanych na elewacji;
17. strefa ochrony konserwatorskiej – wyznaczony granicami obszar, na którym obowiązują określone ograniczenia, zakazy i nakazy, mające na celu ochronę znajdujących się na tym obszarze zabytków. Strefy ochrony konserwatorskiej definiowane są przez swoje cechy (zawartość i wyróżniki) oraz cele, dla których zostały wyznaczone;
18. studium – rozumie się przez to dokument określający politykę przestrzenna miasta- studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Malborka;
19. zabudowa śródmiejska –należy rozumieć ją zgodnie z przepisami warunków techniczno-budowlanych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie tj. „zgrupowanie intensywnej zabudowy na obszarze śródmieścia, określonej w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, a w przypadku braku planu miejscowego- w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy”;
20. wysokość zabudowy – dla budynków wysokość zgodna z przepisami warunków techniczno-budowlanych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, dla pozostałych obiektów budowlanych wysokość do najwyżej położonego punktu obiektu liczona od poziomu terenu przy obiekcie;
21. zieleń izolacyjno-krajobrazowa – należy rozumieć przez to pas zwartej, wielowarstwowej roślinności, złożonej z gatunków odpornych na zanieczyszczenia powietrza, oddzielającej (także wizualnie, krajobrazowo) obiekty i tereny potencjalnie uciążliwe od terenów i funkcji chronionych, zwłaszcza mieszkaniowych;

**Ustalenia szczegółowe dla wydzielonych liniami rozgraniczenia terenów**

1. **Karta terenu nr 1:**
2. **symbol terenu, powierzchnia : 1.MW,U** o pow. ok. 0,1063ha;
3. **przeznaczenie i sposoby zabudowy i zagospodarowania: MW,U – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, tereny zabudowy usługowej:**
4. dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania: dla obszaru ustala się lokalizację zwartej zabudowy śródmiejskiej w skład której dopuszcza się:

* budynki główne – mieszkaniowe wielorodzinne, mieszkaniowo – usługowe, usługowe,
* budynki towarzyszące np. garaże oraz wiaty, altany,
* urządzenia towarzyszące, zieleń towarzysząca, dojścia, dojazdy, drogi wewnętrzne, wyposażenie terenu, miejsca parkingowe i infrastruktura techniczna, urządzenia i obiekty związane z retencją wód opadowych,

1. wykluczone formy zabudowy i zagospodarowania:

* przedsięwzięcia mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz mogące potencjalnie oddziaływać na środowisko (wg klasyfikacji przepisów odrębnych) za wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej;

1. **zasady zagospodarowania terenu i wskaźniki urbanistyczne:**
2. obowiązująca linia zabudowy zgodnie z rysunkiem koncepcji planu – zał. nr 1 do niniejszego opracowania,
3. maksymalna powierzchnia zabudowy działki – 40%, współczynnik ten nie dotyczy działek dla zabudowy garażowej -z uwagi na istniejące zagospodarowanie dopuszcza się 100%,
4. minimalny procent powierzchni terenów biologicznie czynnych w stosunku do powierzchni działki – 35%, współczynnik ten nie dotyczy działek dla zabudowy garażowej - z uwagi na istniejące zagospodarowanie dopuszcza się 0%,
5. maksymalna intensywność zabudowy –1,6 (dla kondygnacji nadziemnych 1,2), współczynnik nie dotyczy działek dla zabudowy garażowej – ze względu na istniejące zagospodarowanie dopuszcza się maksymalną intensywność 1,0,
6. dopuszcza się lokalizację budynków w odległości 1,5 m od granicy działki lub bezpośrednio przy tej granicy,
7. budynki główne lokalizować od frontu działki, budynki i obiekty towarzyszące w głębi działki,
8. obsługa komunikacyjna od strony ul. Mazurów (znajdującej się poza granicami opracowania planu miejscowego),
9. nie przewiduje się nowych podziałów geodezyjnych na działki budowlane, dopuszcza się łączenia, scalenia i podziały nieruchomości:

* w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości,
* w celu lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej,
* w celu wydzielenia dojazdu,

1. nie ustala się wymaganej minimalnej ilości miejsc postojowych (ze względu na istniejące zainwestowanie oraz położenie w strefie zabudowy śródmiejskiej);
2. **parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:** 
   * 1. dla dopuszczonych budynków głównych:

* maksymalna wysokość 11m – do 3 kondygnacji nadziemnych (2 kondygnacje + poddasze użytkowe),
* dla głównych połaci dachy dwuspadowe, pokryte dachówką ceramiczną w odcieniach czerwieni o kącie pochylenia połaci dachowej w przedziale 30-450,
  + 1. dla budynków towarzyszących, altan, wiat :
* maksymalna wysokość 6 m,
* dla głównych połaci dachy płaskie, jednospadowe oraz dwuspadowe, o kącie pochylenia połaci dachowej do 200,
  + 1. wymagania z zakresu czasu nasłonecznienia budynków wg przepisów odrębnych – jak dla zabudowy śródmiejskiej,
    2. w zakresie wykończenia budynków ustala się tynki w odcieniach bieli, beżu, ecru, dopuszcza się elewacje z wykorzystaniem innych materiałów w tym cegły, drewna, szkła itp., z wykluczeniem blachy falistej, trapezowej,
    3. dopuszcza się rozbudowy, nadbudowy i przebudowy budynków istniejących w dniu uchwalenia planu,
    4. teren położony w granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych.

1. **Karta terenu nr 2:**
2. **symbol terenu, powierzchnia: 2.MW,U** o pow. ok. 0,1467ha;
3. **przeznaczenie i sposoby zabudowy i zagospodarowania: MW,U – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, tereny zabudowy usługowej:**
4. dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania: dla obszaru ustala się lokalizację zwartej zabudowy śródmiejskiej w skład której dopuszcza się:

* budynki główne – mieszkaniowe wielorodzinne, mieszkaniowo – usługowe, usługowe, nie określa się wymaganej proporcji pomiędzy funkcjami,
* budynki towarzyszące a także altany, wiaty,
* urządzenia towarzyszące, zieleń towarzysząca, dojścia, dojazdy, drogi wewnętrzne, wyposażenie terenu, miejsca parkingowe i infrastruktura techniczna, urządzenia i obiekty związane z retencją wód opadowych,

1. wykluczone formy zabudowy i zagospodarowania:

* przedsięwzięcia mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz mogące potencjalnie oddziaływać na środowisko (wg klasyfikacji przepisów odrębnych) za wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej;

1. **zasady zagospodarowania terenu i wskaźniki urbanistyczne:**
2. nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem koncepcji planu – zał. nr 1 do niniejszego opracowania,
3. maksymalna powierzchnia zabudowy działki –30%
4. minimalny procent powierzchni terenów biologicznie czynnych w stosunku do powierzchni działki – 35%,
5. maksymalna intensywność zabudowy –1,2 (dla kondygnacji nadziemnych 0,9),
6. obsługa komunikacyjna z drogi wewnętrznej o symbolu 9.KDW,
7. nie przewiduje się nowych podziałów geodezyjnych na działki budowlane, dopuszcza się łączenia, scalenia i podziały nieruchomości:

* w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości,
* w celu lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej,
* w celu wydzielenia dojazdu,

1. ustala się wskaźniki miejsc parkingowych:

* minimum 1,3 miejsca parkingowego/mieszkanie,
* minimum 1 miejsce parkingowe na 30m2 powierzchni użytkowej usług oraz minimum 1 miejsce parkingowe na 4 zatrudnionych, przy czym należy zapewnić minimum 1 miejsce parkingowe  na każdą usługę wbudowaną w budynkach mieszkalnych,

1. należy przewidzieć miejsca postojowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie: minimum 1 stanowisko,
2. **parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:** 
   * 1. dla dopuszczonych budynków głównych:

* maksymalna wysokość 11m – do 3 kondygnacji nadziemnych (2 kondygnacje + poddasze użytkowe),
* dla głównych połaci dachy dwuspadowe, pokryte dachówką ceramiczną w odcieniach czerwieni o kącie pochylenia połaci dachowej w przedziale 30-450,
  + 1. dla budynków towarzyszących, altan, wiat:
* maksymalna wysokość 4 m,
* dla głównych połaci dachy płaskie, jednospadowe oraz dwuspadowe, o kącie pochylenia połaci dachowej do 200,
  + 1. wymagania z zakresu czasu nasłonecznienia budynków wg przepisów odrębnych – jak dla zabudowy śródmiejskiej,
    2. w zakresie wykończenia budynków ustala się tynki w odcieniach bieli, beżu, szarości, ecru, dopuszcza się elewacje z wykorzystaniem innych materiałów w tym cegły, drewna, szkła itp., z wykluczeniem blachy falistej, trapezowej,
    3. dopuszcza się rozbudowy, nadbudowy i przebudowy budynków wg ustaleń jak dla nowej zabudowy,
    4. teren położony w granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych.

1. **Karta terenu nr 3:**
2. **symbol terenu, powierzchnia : 3.MW,U** o pow. ok. 0,2548ha;
3. **przeznaczenie i sposoby zabudowy i zagospodarowania: MW,U – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, tereny zabudowy usługowej:**
4. dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania: dla obszaru ustala się lokalizację zwartej zabudowy śródmiejskiej w skład której dopuszcza się:

* budynki główne – mieszkaniowe wielorodzinne, mieszkaniowo – usługowe, usługowe, usługi mogą zajmować nie więcej jak 30% powierzchni całkowitej; budynki powinny nawiązywać formą i gabarytami do zabudowy typu willa miejska, analogicznymi do istniejącej zabudowy usytuowanej po południowej stronie ulicy Mazurów,
* budynki towarzyszące, wiaty, altany,
* urządzenia towarzyszące, zieleń towarzysząca, dojścia, dojazdy, drogi wewnętrzne, wyposażenie terenu, wiaty, miejsca parkingowe i infrastruktura techniczna, urządzenia i obiekty związane z retencją wód opadowych,

1. wykluczone formy zabudowy i zagospodarowania:

* przedsięwzięcia mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz mogące potencjalnie oddziaływać na środowisko (wg klasyfikacji przepisów odrębnych) za wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej;

1. **zasady zagospodarowania terenu i wskaźniki urbanistyczne:**
2. obowiązująca linia zabudowy zgodnie z rysunkiem koncepcji planu – zał. nr 1 do niniejszego opracowania,
3. maksymalna powierzchnia zabudowy działki – 25%,
4. minimalny procent powierzchni terenów biologicznie czynnych w stosunku do powierzchni działki – 40%,
5. maksymalna intensywność zabudowy –1 (dla kondygnacji nadziemnych 0,75),
6. obsługa komunikacyjna z drogi wewnętrznej o symbolu 9.KDW (zjazd z ul Parkowej poprzez nową drogę usytuowana w terenach pozyskanych od PKP), nie dopuszcza się dojazdów z ul. Mazurów,
7. budynki głównie należy lokalizować od strony ul. Mazurów, budynki towarzyszące w głębi działki,
8. budynki główne należy lokalizować kalenicą główną równolegle do obowiązującej linii zabudowy wyznaczonej od strony ul. Mazurów,
9. dopuszcza się lokalizację budynków o maksymalnej szerokości elewacji frontowej każdego budynku – 15m,
10. dopuszcza się podział na działki budowlane o minimalnej powierzchni 800m2, ponadto dopuszcza się łączenia, scalenia i podziały nieruchomości:

* w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości,
* w celu lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej,
* w celu wydzielenia dojazdu,

1. ustala się wskaźniki miejsc parkingowych:

* minimum 1,5 miejsca parkingowego/mieszkanie,
* minimum 1 miejsce parkingowe na 30m2 powierzchni użytkowej usług oraz minimum 1 miejsce parkingowe na 4 zatrudnionych, przy czym należy zapewnić minimum 1 miejsce parkingowe  na każdą usługę wbudowaną w budynkach mieszkalnych,

1. należy przewidzieć miejsca postojowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie: minimum 1 stanowisko,
2. **parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:** 
   * 1. dla dopuszczonych budynków głównych:

* maksymalna wysokość 11m – do 3 kondygnacji nadziemnych (2 kondygnacje + poddasze użytkowe),
* dla głównych połaci dachy dwuspadowe, pokryte dachówką ceramiczną w odcieniach czerwieni o kącie pochylenia połaci dachowej w przedziale 30-450,
  + 1. dla budynków towarzyszących, altan, wiat:
* maksymalna wysokość 4,0 m,
* dla głównych połaci dachy płaskie, jednospadowe oraz dwuspadowe, o kącie pochylenia połaci dachowej do 200,
  + 1. wymagania z zakresu czasu nasłonecznienia budynków wg przepisów odrębnych – jak dla zabudowy śródmiejskiej,
    2. w zakresie wykończenia budynków ustala się tynki w odcieniach bieli, beżu, szarości, ecru, dopuszcza się elewacje z wykorzystaniem innych materiałów w tym cegły, drewna, szkła itp., z wykluczeniem blachy falistej, trapezowej,
    3. dopuszcza się rozbudowy, nadbudowy i przebudowy budynków wg ustaleń jak dla nowej zabudowy.

1. **szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia ich użytkowania, w tym zakaz zabudowy:**

a) w obszarze terenu jest zlokalizowany szpaler drzew do zachowania i ochrony,

b) teren położony w granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych.

1. **Karta terenu nr 4:**
2. **symbol terenu, powierzchnia: 4.MW,U** o powierzchni ok. 1,4553ha;
3. **przeznaczenie i sposoby zabudowy i zagospodarowania: MW,U – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, tereny zabudowy usługowej:**
4. dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania: dla obszaru ustala się lokalizację zwartej zabudowy śródmiejskiej w skład której dopuszcza się:

* budynki główne – mieszkaniowe wielorodzinne, mieszkaniowo – usługowe, usługowe,
* budynki towarzyszące,
* urządzenia towarzyszące, zieleń towarzysząca, dojścia, dojazdy, drogi wewnętrzne, wyposażenie terenu, wiaty, miejsca parkingowe i infrastruktura techniczna, urządzenia i obiekty związane z retencją wód opadowych,

1. wykluczone formy zabudowy i zagospodarowania:

* przedsięwzięcia mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz mogące potencjalnie oddziaływać na środowisko (wg klasyfikacji przepisów odrębnych) za wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej;

1. **zasady zagospodarowania terenu i wskaźniki urbanistyczne:**
2. obowiązująca linia zabudowy zgodnie z rysunkiem koncepcji planu – zał. nr 1 do niniejszego opracowania,
3. nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem koncepcji planu – zał. nr 1 do niniejszego opracowania,
4. maksymalna powierzchnia zabudowy działki – 30%,
5. minimalny procent powierzchni terenów biologicznie czynnych w stosunku do powierzchni działki – 35%,
6. maksymalna intensywność zabudowy –1,5 (dla kondygnacji nadziemnych 1,2),
7. główny kierunek obsługi komunikacyjnej z drogi wewnętrznej o symbolu 9.KDW (zjazd z ul Parkowej poprzez nową drogę usytuowaną w terenach pozyskanych od PKP - poza granicami planu),
8. dopuszcza się podział na działki budowlane o minimalnej powierzchni 1500m2, ponadto dopuszcza się łączenia, scalenia i podziały nieruchomości:

* w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości,
* w celu lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej,
* w celu wydzielenia dojazdu,

1. ustala się wskaźniki miejsc parkingowych:

* minimum 1,5 miejsca parkingowego/mieszkanie,
* minimum 1 miejsce parkingowe na 30m2 powierzchni użytkowej usług oraz minimum 1 miejsce parkingowe na 4 zatrudnionych, przy czym należy zapewnić minimum 1 miejsce parkingowe  na każdą usługę wbudowaną w budynkach mieszkalnych,
* dopuszcza się na powierzchni terenu lokalizację maksymalnie 100 miejsc postojowych, pozostałe niezbędne miejsca postojowe realizować w parkingach podziemnych,

1. należy przewidzieć miejsca postojowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie:

* 1 stanowisko – jeżeli liczba stanowisk wynosi 6-15,
* 2 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi 16-40,
* min 4% ogólnej liczby stanowisk jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 40.

1. **parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:** 
   * 1. dla dopuszczonych budynków głównych:

* dla budynków z dachami płaskimi - maksymalna wysokość 14m – do 4 kondygnacji nadziemnych, dopuszcza się wycofanie ostatniej kondygnacji na głębokość min 3m,
  + 1. dla budynków towarzyszących, altan wiat:
* maksymalna wysokość 4 m,
* dla głównych połaci dachy płaskie,
  + 1. wymagania z zakresu czasu nasłonecznienia budynków wg przepisów odrębnych – jak dla zabudowy śródmiejskiej,
    2. w zakresie wykończenia budynków ustala się tynki w odcieniach bieli, szarości, beżu, ecru, dopuszcza się elewacje z wykorzystaniem innych materiałów w tym cegły, drewna, szkła itp., z wykluczeniem blachy falistej, trapezowej,
    3. dopuszcza się rozbudowy, nadbudowy i przebudowy budynków wg ustaleń jak dla nowej zabudowy.

1. **szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia ich użytkowania, w tym zakaz zabudowy:**
2. dopuszcza się usunięcie, likwidację obiektów i zagospodarowania dysharmonizującego,
3. nakaz urządzenia ogólnodostępnego ciągu pieszo – rowerowego pokazanego na rysunku koncepcji planu w orientacyjnym przebiegu,
4. nakaz urządzenia pasa zieleni izolacyjno – krajobrazowej pokazanej na rysunku koncepcji planu,
5. nakaz zachowania i uwzględnienia w zagospodarowaniu terenu osi widokowej wzdłuż ulicy Mazurów i ekspozycję na zamek z wiaduktu (Droga krajowa 22 –Aleja Wojska Polskiego w kierunku Alei Rodła) na całej długości jego przebiegu,
6. teren położony w granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych,
7. nakaz zagospodarowania min 50% wód opadowych i roztopowych w granicach własnego terenu.
8. **Karta terenu nr 5:**
9. **symbol terenu, powierzchnia: 5.U** o pow. ok. 0,0783ha, **7.U** o powierzchni ok. 0,0810ha;
10. **przeznaczenie i sposoby zabudowy i zagospodarowania: U – tereny zabudowy usługowej:**
11. dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania: dla obszaru ustala się lokalizację zwartej zabudowy śródmiejskiej w skład której dopuszcza się:

* budynki główne – usługowe – w tym istniejące ujęte w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków, w terenie 7.U dopuszcza się sytuowanie budynku o charakterze oficyny lub rozbudowę istniejącego budynku ,
* istniejącą funkcję mieszkalną w budynkach uznaje się za zgodną z ustaleniami planu,
* urządzenia towarzyszące, zieleń towarzysząca, dojścia, dojazdy, drogi wewnętrzne, wyposażenie terenu, wiaty, miejsca parkingowe i infrastruktura techniczna,

1. wykluczone formy zabudowy i zagospodarowania:

* przedsięwzięcia mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz mogące potencjalnie oddziaływać na środowisko (wg klasyfikacji przepisów odrębnych) za wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej,
* budynki gospodarcze i garaże wolnostojące lub dobudowane do budynków;

1. **zasady zagospodarowania terenu i wskaźniki urbanistyczne:**
2. obowiązująca linia zabudowy zgodnie z rysunkiem koncepcji planu – zał. nr 1 do niniejszego opracowania,
3. nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem koncepcji planu – zał. nr 1 do niniejszego opracowania,
4. maksymalna powierzchnia zabudowy terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi: dla terenu 5U - 38%, dla terenu 7.U – 70%
5. minimalny procent powierzchni terenów biologicznie czynnych w stosunku do powierzchni działki – 0% (istniejące zainwestowanie w centrum miasta),
6. maksymalna intensywność zabudowy dla terenu 5.U –1,6, (dla kondygnacji nadziemnych 1,2) dla terenu 7.U –2,8 (dla kondygnacji nadziemnych 2,1),
7. dopuszcza się lokalizację zabudowy przy granicy działki oraz w odległości 1,5m od tej granicy,
8. główny kierunek obsługi komunikacyjnej z ul. Kościuszki położonej poza granicami planu,
9. nie przewiduje się nowych podziałów geodezyjnych na działki budowlane, ponadto dopuszcza się łączenia, scalenia i podziały nieruchomości:

* w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości,
* w celu lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej,
* w celu wydzielenia dojazdu,

1. nie ustala się wymaganej minimalnej ilości miejsc postojowych (ze względu na istniejące zainwestowanie oraz położenie w strefie zabudowy śródmiejskiej);
2. **parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:** 
   * 1. dla budynków ujętych w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków:

* wymóg ochrony i zachowania historycznych cech takich jak: forma architektoniczna, bryła budynku, kształt dachu, pokrycie dachu, kąt nachylenia głównych połaci, dyspozycja ścian (rozmieszczenie otworów okiennych i drzwiowych, podziały architektoniczne elewacji), detal architektoniczny (w tym kształt, wielkość okien, podziały stolarki okiennej i drzwiowej itp.), historyczna kolorystyka oraz historyczne materiały,
* nakazuje się utrzymanie historycznej kompozycji elewacji,
* zakaz ocieplania od zewnątrz części budynku o elewacjach ceglanych i z detalem architektonicznym, dopuszcza się ocieplenie wewnętrzne,
* dopuszcza się rozbudowę budynków od tyłu działek w zakresie dobudowania elementów niezbędnych dla dostosowania budynku do aktualnych norm oraz w zakresie niezbędnych rozwiązań funkcyjnych (m in. dostosowanie do potrzeb osób niepełnosprawnych),
* zakaz nadbudowy budynków,
* dopuszcza się wymianę połaci dachowej, przy wymianie połaci dachowej nakazuje się odtworzenie dachu w jego formie oraz materiale pokrycia, dopuszcza się zmianę wysokości wynikającą z koniecznych rozwiązań technologicznych,
* dopuszcza się wymianę stolarki okiennej i drzwiowej przy czym: zakazuje się zmiany proporcji historycznych otworów okiennych i drzwi zewnętrznych, wymiana stolarki okiennej i drzwiowej winna mieć charakter odtworzeniowy względem historycznej istniejącej stolarki również pod względem podziałów stolarki, dopuszcza się przywrócenie pierwotnej wielkości i proporcji otworów okiennych, drzwi zewnętrznych i historycznych podziałów stolarki okiennej;, dopuszcza się adaptację budynku – dostosowanie do nowych funkcji z zastrzeżeniem zachowania historycznych cech budynku, dopuszcza się zmiany w układzie wewnętrznym obiektu;
  + 1. dla budynków głównych:
* maksymalna wysokość 8 m,
* dla głównych połaci dachy płaskie, jednospadowe oraz dwuspadowe, o kącie pochylenia połaci dachowej do 15 - 450,
  + 1. wymagania z zakresu czasu nasłonecznienia budynków wg przepisów odrębnych – jak dla zabudowy śródmiejskiej,
    2. dopuszcza się rozbudowy i przebudowy budynków wg ustaleń jak dla nowej zabudowy.

1. **szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia ich użytkowania, w tym zakaz zabudowy:**
2. występują budynki o wartościach historycznych, chronione ustaleniami planu, ujęte w Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków i Gminnej Ewidencji Zabytków, dopuszcza się działania rewitalizacyjne obiektów zabytkowych,
3. nakaz działań rewitalizacyjnych na zapleczu historycznej zabudowy wzdłuż ulicy Kościuszki;
4. teren położony w granicach strefy ochrony konserwatorskiej obejmującej układ urbanistyczny północnego Śródmieścia Miasta Malborka, w otoczeniu obszaru Starego Miasta – ujęty w gminnej ewidencji zabytków, granica układu pokazana została na rysunku; ochronie podlega historyczna struktura przestrzenna tej części miasta,
5. teren położony w strefie ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych
6. dopuszcza się usunięcie, likwidację obiektów i zagospodarowania dysharmonizującego ;
7. **Karta terenu nr 6:**
8. **symbol terenu, powierzchnia : 6.U** o pow. ok. 0,3267ha;
9. **przeznaczenie i sposoby zabudowy i zagospodarowania: U – tereny zabudowy usługowej:**
10. dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania: dla obszaru ustala się lokalizację zwartej zabudowy śródmiejskiej w skład której dopuszcza się:

* budynki główne – usługowe,
* budynki i urządzenia towarzyszące, wiaty, altany
* urządzenia towarzyszące, zieleń towarzysząca, dojścia, dojazdy, drogi wewnętrzne, wyposażenie terenu, wiaty, miejsca parkingowe i infrastruktura techniczna, urządzenia i obiekty związane z retencją wód opadowych,

b) wykluczone formy zabudowy i zagospodarowania:

* przedsięwzięcia mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz mogące potencjalnie oddziaływać na środowisko (wg klasyfikacji przepisów odrębnych) za wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej;

1. **zasady zagospodarowania terenu i wskaźniki urbanistyczne:**
2. obowiązująca linia zabudowy zgodnie z rysunkiem koncepcji planu – zał. nr 1 do niniejszego opracowania,
3. nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem koncepcji planu – zał. nr 1 do niniejszego opracowania,
4. maksymalna powierzchnia zabudowy działki – 40%,
5. minimalny procent powierzchni terenów biologicznie czynnych w stosunku do powierzchni działki – 15%,
6. dopuszcza się lokalizację zabudowy przy granicy działki oraz w odległości 1,5m od tej granicy,
7. maksymalna intensywność zabudowy 2 (dla kondygnacji nadziemnych 1,4),
8. główny kierunek obsługi komunikacyjnej z ul. Kościuszki położonej poza granicami planu, dopuszcza się obsługę komunikacyjną z dróg wewnętrznych wydzielonych na etapie zainwestowania terenów sąsiednich (o symbolach 8.U i 4.MW,U),
9. nie przewiduje się nowych podziałów geodezyjnych na działki budowlane, ponadto dopuszcza się łączenia, scalenia i podziały nieruchomości:

* w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości,
* w celu lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej,
* w celu wydzielenia dojazdu,

1. ustala się wskaźniki miejsc parkingowych:

* minimum 1 miejsce parkingowe na każdy wydzielony pokój hotelowy,
* minimum 1 miejsce parkingowe na 30m2 powierzchni użytkowej pozostałych usług oraz minimum 1 miejsce parkingowe na 4 zatrudnionych, nie mniej niż 2 miejsce postojowe na usługę,
* należy przewidzieć miejsca postojowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie: minimum 2 stanowiska dla całego terenu;

1. **parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:** 
   * 1. dla budynku ujętego w Wojewódzkiej i Gminnej Ewidencji Zabytków, wskazanego na rysunku:

* nakaz restylizacji obiektu w oparciu o materiały ikonograficzne,
* nakazuje się odtworzenie i nawiązanie do historycznej kompozycji elewacji,
* dopuszcza się rozbudowę budynków od tyłu działek w zakresie dobudowania elementów niezbędnych dla dostosowania budynku do aktualnych norm oraz w zakresie niezbędnych rozwiązań funkcyjnych (m in. dostosowanie do potrzeb osób niepełnosprawnych),
* zakaz nadbudowy budynku,
* dopuszcza się wymianę połaci dachowej, przy wymianie połaci dachowej nakazuje się nawiązanie do historycznej połaci wg materiałów ikonograficznych, dopuszcza się zmianę wysokości wynikającą z koniecznych rozwiązań technologicznych,
  + 1. dla pozostałych budynków głównych i towarzyszących:
* maksymalna wysokość 8 m (do 2 kondygnacji nadziemnych),
* dla głównych połaci dachy płaskie lub strome o nachyleniu 15-45 stopni,
  + 1. wymagania z zakresu czasu nasłonecznienia budynków wg przepisów odrębnych – jak dla zabudowy śródmiejskiej,
    2. dopuszcza się rozbudowy, i przebudowy budynków wg ustaleń jak dla nowej zabudowy.

1. **szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia ich użytkowania, w tym zakaz zabudowy:**
2. występują budynki o wartościach historycznych, chronione ustaleniami planu, ujęte w Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków i Gminnej Ewidencji Zabytków, dopuszcza się działania rewitalizacyjne obiektów zabytkowych ,
3. teren położony w granicach strefy ochrony konserwatorskiej obejmującej układ urbanistyczny północnego Śródmieścia Miasta Malborka, w otoczeniu obszaru Starego Miasta – ujęty w gminnej ewidencji zabytków, granica układu pokazana została na rysunku; ochronie podlega historyczna struktura przestrzenna tej części miasta,
4. teren położony w strefie ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych,
5. dopuszcza się usunięcie, likwidację obiektów i zagospodarowania dysharmonizującego;
6. **Karta terenu nr 7:**
7. **symbol terenu, powierzchnia: 8.U** o pow. ok. 0,4756ha;
8. **przeznaczenie i sposoby zabudowy i zagospodarowania: U – tereny zabudowy usługowej:**
9. dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania: dla obszaru ustala się lokalizację zwartej zabudowy śródmiejskiej w skład której dopuszcza się:

* budynki główne – usługowe,
* plac publiczny z zielenią urządzoną,
* urządzenia towarzyszące, zieleń towarzysząca, dojścia, dojazdy, drogi wewnętrzne, wyposażenie terenu, wiaty, miejsca parkingowe i infrastruktura techniczna, urządzenia i obiekty związane z retencją wód opadowych,

1. wykluczone formy zabudowy i zagospodarowania:

* przedsięwzięcia mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz mogące potencjalnie oddziaływać na środowisko (wg klasyfikacji przepisów odrębnych) za wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej;

1. **zasady zagospodarowania terenu i wskaźniki urbanistyczne:**
2. nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem koncepcji planu – zał. nr 1 do niniejszego opracowania – dopuszcza się sytuowanie poza wyznaczonymi liniami zabudowy tymczasowych obiektów usługowych o maksymalnej wysokości obiektów – 4m oraz powierzchni każdego obiektu – maksymalnie 10m2,
3. maksymalna powierzchnia zabudowy terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi – 37%,
4. minimalny procent powierzchni terenów biologicznie czynnych w stosunku do powierzchni działki – 15%, przy czym dla obszaru oznaczonego jako plac publiczny z zielenią urządzoną – minimum 50% ma stanowić teren biologicznie czynny,
5. dopuszcza się lokalizację zabudowy przy granicy działki oraz w odległości 1,5m od tej granicy,
6. maksymalna intensywność zabudowy 1,1 (dla kondygnacji nadziemnych 0,75),
7. wymagane urządzenie publicznego placu z zielenią urządzoną jako celu publicznego,
8. główny kierunek obsługi komunikacyjnej z ul. Kościuszki położonej poza granicami planu, dopuszcza się obsługę komunikacyjną z dróg wewnętrznych wydzielonych na etapie zainwestowania terenów sąsiednich (o symbolu 6.U),
9. dopuszcza się podział na działki budowlane o minimalnej powierzchni 400m2, ponadto dopuszcza się łączenia, scalenia i podziały nieruchomości:

* w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości,
* w celu lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej,
* w celu wydzielenia dojazdu,

1. ustala się wskaźniki miejsc parkingowych:

* minimum 1 miejsce parkingowe na 50m2 powierzchni użytkowej usług,
* dopuszcza się na powierzchni terenu lokalizację maksymalnie 35 miejsc postojowych, dopuszcza się miejsca postojowe wyłącznie dla potrzeb klientów usług,
* należy przewidzieć miejsca postojowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie: minimum 3 stanowiska dla całego terenu;

1. **parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:** 
   * 1. dla budynków głównych i towarzyszących:

* maksymalna wysokość 8 m (do 2 kondygnacji nadziemnych),
* dla głównych połaci dachy płaskie,
  + 1. wymagania z zakresu czasu nasłonecznienia budynków wg przepisów odrębnych – jak dla zabudowy śródmiejskiej,
    2. w zakresie wykończenia budynków ustala się tynki w odcieniach bieli, szarości, beżu, ecru, dopuszcza się elewacje z wykorzystaniem innych materiałów w tym cegły, drewna, szkła itp., z wykluczeniem blachy falistej, trapezowej,
    3. dopuszcza się rozbudowy, nadbudowy i przebudowy budynków wg ustaleń jak dla nowej zabudowy.

1. **szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia ich użytkowania, w tym zakaz zabudowy:**
2. teren położony w granicach strefy ochrony konserwatorskiej obejmującej układ urbanistyczny północnego Śródmieścia Miasta Malborka, w otoczeniu obszaru Starego Miasta – ujęty w gminnej ewidencji zabytków, granica układu pokazana została na rysunku; ochronie podlega historyczna struktura przestrzenna tej części miasta,
3. teren położony w granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych,
4. ciąg pieszo – rowerowy ogólnodostępny wymagany w urządzeniu terenu, orientacyjny jego przebieg pokazano na rysunku;
5. plac publiczny z zielenią urządzoną wymagany w urządzeniu terenu;
6. dopuszcza się usunięcie, likwidację obiektów i zagospodarowania dysharmonizującego;
7. **Karta terenu nr 8:**
8. **symbol terenu, powierzchnia:** **9. KDW** o pow. ok. 0,1134ha;
9. **przeznaczenie, klasyfikacja funkcjonalno – techniczna:** teren komunikacyjny, dróg wewnętrznych;
10. **parametry, wyposażenie, dostępność;**
11. szerokość - zgodnie z rysunkiem planu,
12. dopuszcza się umieszczenie wyposażenia typu ławki, kosze na śmieci i.t.p,
13. nakaz realizacji oświetlenia,
14. dopuszcza się łączenie ruchu samochodowego, rowerowego i pieszego w jednej przestrzeni.

Opracowanie:

mgr inż arch Mariola Kowalkowska

mgr inż arch Maria Kiełb-Stańczuk

03 grudnia 2019 r.