

# **STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA BRANIEWA**



## **Tom II**

### **Kierunki Zagospodarowania Przestrzennego**

Załącznik Nr 1.1. do uchwały Nr V/37/24

Rady Miejskiej w Braniewie z dnia 2 października 2024 r.

Braniewo, 2021 – 2024 r.

Niniejszy dokument jest Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Braniewa, zwanym dalej Studium i będącym opracowaniem powstałym zgodnie z brzmieniem i w trybie przewidzianym przez ustawę z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 977, ze zm.), w szczególności art. 9 – art. 12 przywołanej ustawy.

Studium zostało sporządzone przez Burmistrza Miasta Braniewa, Tomasza Sielickiego, który opracowanie powierzył zespołowi Armageddon Biuro Projektowe z Poznania, w skład którego wchodził:

Główny projektant:

dr hab. inż. arch. Robert Barełkowski – Generalny Projektant

*(uprawnienia na podst. art. 5 ust. 3 i art. 5 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zaświadczenie nr Z485/KW/338/2014)*

Zespół projektowy:

mgr inż. Łukasz Wardęski – zagadnienia przestrzenne, zagadnienia środowiska przyrodniczego, koordynacja

*(uprawnienia na podst. art. 5 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym)*

mgr inż. arch. Wiktor Bosowski – zagadnienia środowiska przyrodniczego

*(uprawnienia na podst. art. 5 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym)*

inż. Alicja Barełkowska – zagadnienia infrastrukturalne

**Tom II Studium zawiera:**

Część I – Kierunki Zagospodarowania Przestrzennego

Część II – Uzasadnienie Przyjętych Rozwiązań oraz Synteza Ustaleń Projektu Studium

oraz załącznik graficzny:

Kierunki Zagospodarowania Przestrzennego - Rysunek Studium w skali 1:5.000

## SPIS TREŚCI

<b>I. KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO .....</b>	<b>6</b>
1. KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ MIASTA ORAZ W PRZEZNACZENIU TERENÓW, W TYM WYNIKAJĄCE Z AUDYTU KRAJOBRAZOWEGO .....	6
1.1. Wyznaczniki kształtowania przemian struktury przestrzennej Miasta .....	6
1.2. Problem deformacji historycznej struktury miasta po 1945 roku .....	7
1.3. Problem niespójności typologicznej wybranych fragmentów tkanki miejskiej.....	7
1.4. Problem deprecjacji wybranych obszarów tkanki miasta.....	8
1.5. Problem ryzyka spontanicznego zagospodarowania terenów potencjału rozwojowego miasta.....	9
1.6. Problem restrykcyjnego oddziaływania terminalu przeładunkowego gazu.....	10
1.7. Problem ochrony ciągów aktywnych przyrodniczo .....	10
1.8. Problem niewystarczającego rozwoju układu drogowego .....	11
1.9. Problem niewystarczającego rozwoju systemów infrastruktury .....	11
2. KIERUNKI I WSKAŹNIKI DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA ORAZ UŻYTKOWANIA TERENÓW, W TYM TERENY PRZEZNACZONE POD ZABUDOWĘ ORAZ TERENY WYŁĄCZONE SPOD ZABUDOWY .....	12
2.1. Podstawowe ustalenia parametrów zagospodarowania przestrzennego .....	12
2.1.1. Obowiązujące standardy oznaczeń przeznaczenia terenu w Studium:.....	13
2.1.2. Oznaczenia przeznaczeń terenów w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.....	14
2.1.3. Uzupełniające przeznaczenia terenów .....	16
2.1.4. Unifikacja ustaleń planistycznych .....	16
2.1.5. Podstawowe zasady podziałowe .....	21
2.1.6. Obszar ścisłego centrum miasta .....	22
2.1.7. Obszar śródmieścia .....	22
2.1.8. Relacja zabudowy i zagospodarowania do terenów chronionych przyrodniczo .....	22
2.2. Szczegółowe ustalenia parametrów zagospodarowania przestrzennego dla miasta Braniewa .....	23
2.2.1. Wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów .....	23
2.2.5. Nieczynne cmentarze na terenach o innym przeznaczeniu .....	123
3. OBSZARY ORAZ ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I JEGO ZASOBÓW, OCHRONY PRZYRODY, KRAJOBRAZU, W TYM KRAJOBRAZU KULTUROWEGO I UZDROWISK .....	124
3.1. Problematyka ochrony środowiska i jego zasobów – zagadnienia ogólne .....	124
3.2. Ochrona środowiska i jego zasobów .....	124
3.3. Ochrona przyrody .....	127
3.3.1. Formy ochrony przyrody przewidziane przepisami Ustawy o ochronie przyrody .....	127
3.3.2. Grunty rolne i leśne .....	139
3.4. Krajobraz kulturowy .....	139
3.5. Obszary uzdrowiskowe.....	139
3.6. Złóża i tereny górnictwa.....	140
4. OBSZARY I ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ .....	140
4.1. Problematyka ochrony dziedzictwa kulturowego – zagadnienia ogólne .....	140
4.2. Obiekty objęte ochroną w obecnym stanie prawnym .....	142
5. KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ .....	145
5.1. Ogólne zasady kształtowania układu komunikacyjno-transportowego .....	145
5.2. Drogi o znaczeniu ponadlokalnym .....	147
5.3. Drogi o znaczeniu lokalnym .....	151
5.4. Drogi wewnętrzne .....	153
5.5. Ciągi piesze .....	154
5.6. Drogi rowerowe.....	155
5.7. Standardy zagospodarowania przestrzennego dotyczące obsługi ruchu drogowego .....	156
5.8. Ograniczenia wynikające z funkcjonowania terenów zabudowy w relacji do terenów komunikacji i transportu.....	163
5.9. Tereny kolejowe oraz strefa oddziaływania terenów kolejowych.....	165
5.10. Pozostałe elementy infrastruktury transportowo-komunikacyjnej.....	166
5.11. Zaopatrzenie w wodę.....	166

5.12. Gospodarka ściekami .....	167
5.13. Gospodarka wodna.....	167
5.13.1. Gospodarka wodami opadowymi .....	167
5.13.2. Sieć melioracyjna .....	168
5.14. Sieć elektroenergetyczna .....	168
5.14.1. Elektroenergetyczna sieć dystrybucyjna .....	168
5.14.2. Stacje transformatorowe.....	169
5.14.3. Strefy ochronne dla linii elektroenergetycznych .....	170
5.14.4. Obszary pozyskiwania energii odnawialnych .....	170
5.14.5. Zapisy w MPZP .....	171
5.15. Energetyka ciepła .....	172
5.16. Sieć gazowa .....	172
5.17. Sieć telekomunikacyjna i optoelektroniczna .....	174
5.18. Gospodarka odpadami .....	174
5.19. Obronność i bezpieczeństwo państwa a infrastruktura .....	174
5.20. Bezpieczeństwo pożarowe .....	175
5.21. Poważne awarie przemysłowe .....	175
6. OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU LOKALNYM .....	176
7. OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU PONADLOKALNYM .....	177
8. OBSZARY, DLA KTÓRYCH OBOWIĄZKOWE JEST SPORZĄDZENIE MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO .....	178
8.1. Obszary wyznaczone do przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości .....	178
8.2. Obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m <sup>2</sup> .....	178
8.3. Obszary przestrzeni publicznej.....	178
9. OBSZARY, DLA KTÓRYCH MIASTO ZAMIERZA SPORZĄDZIĆ MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO, W TYM OBSZARY WYMAGAJĄCE ZMIANY PRZEZNACZENIA GRUNTÓW ROLNYCH I LEŚNYCH NA CELE NIEROLNICZE I NIELEŚNE .....	179
10. KIERUNKI I ZASADY KSZTAŁTOWANIA ROLNICZEJ I LEŚNEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ.....	179
10.1. Kierunki i zasady kształtowania rolniczej przestrzeni produkcyjnej .....	179
10.2. Kierunki i zasady kształtowania leśnej przestrzeni produkcyjnej.....	180
11. OBSZARY SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ ORAZ OBSZARY OSUWANIA SIĘ MAS ZIEMNYCH .....	180
12. OBIEKTY LUB OBSZARY, DLA KTÓRYCH WYZNACZA SIĘ W ZŁOŻU KOPALINY FILAR OCHRONNY .....	181
13. OBSZARY POMNIKÓW ZAGŁADY I ICH STREFY OCHRONNE.....	181
14. OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCENI, REHABILITACJI, REKULTYWACJI LUB REMEDIACJI, A TAKŻE OBSZARY ZDEGRADOWANE .....	181
15. GRANICE TERENÓW ZAMKNIĘTYCH I ICH STREFY OCHRONNE.....	182
<b>II. UZASADNIENIE PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ ORAZ SYNTEZA USTALEŃ PROJEKTU STUDIUM .....</b>	<b>184</b>
1. WSTĘP .....	184
2. KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ MIASTA ORAZ W PRZEZNACZENIU TERENÓW, W TYM WYNIKAJĄCE Z AUDYTU KRAJOBRAZOWEGO .....	185
3. KIERUNKI I WSKAŹNIKI DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA ORAZ UŻYTKOWANIA TERENÓW, W TYM TERENY PRZEZNACZONE POD ZABUDOWĘ ORAZ TERENY WYŁĄCZONE SPOD ZABUDOWY .....	190
4. OBSZARY ORAZ ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I JEGO ZASOBÓW, OCHRONY PRZYRODY, KRAJOBRAZU, W TYM KRAJOBRAZU KULTUROWEGO I UZDROWISK .....	192
5. OBSZARY I ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ .....	193
6. KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ .....	194
7. OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU LOKALNYM .....	198
8. OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU PONADLOKALNYM .....	199

9. OBSZARY, DLA KTÓRYCH OBOWIĄZKOWE JEST SPORZĄDZENIE MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO .....	199
10. OBSZARY, DLA KTÓRYCH MIASTO ZAMIERZA SPORZĄDZIĆ MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO, W TYM OBSZARY WYMAGAJĄCE ZMIANY PRZEZNACZENIA GRUNTÓW ROLNYCH I LEŚNYCH NA CELE NIEROLNICZE I NIELEŚNE .....	200
11. KIERUNKI I ZASADY KSZTAŁTOWANIA ROLNICZEJ I LEŚNEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ	201
12. OBSZARY SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ ORAZ OBSZARY OSUWANIA SIĘ MAS ZIEMNYCH .....	202
13. OBIEKTY LUB OBSZARY, DLA KTÓRYCH WYZNACZA SIĘ W ZŁOŻU KOPALINY FILAR OCHRONNY .....	202
14. OBSZARY POMNIKÓW ZAGŁADY I ICH STREFY OCHRONNE .....	203
15. OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCENIA, REHABILITACJI, REKULTYWACJI LUB REMEDIACJI, A TAKŻE OBSZARY ZDEGRADOWANE .....	203
16. GRANICE TERENÓW ZAMKNIĘTYCH I ICH STREFY OCHRONNE .....	203

## **I. KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**

### **1. KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ MIASTA ORAZ W PRZEZNACZENIU TERENÓW, W TYM WYNIKAJĄCE Z AUDYTU KRAJOBRAZOWEGO**

#### **1.1. Wyznaczniki kształtowania przemian struktury przestrzennej Miasta**

Zgodnie z zarysem problematyki uwarunkowań przestrzennych przedstawionym w części II niniejszego opracowania, kierunki działań związanych ze stanowaniem ładu przestrzennego na terenie Miasta powinny przyjmować za kluczowe następujące wytyczne:

- przeciwdziałanie deformacji historycznych struktur miasta i ich naprawa,
- konieczność uporządkowania niespójnej typologii zabudowy, gdzie dozwala się realizację różnych form przeznaczenia, zabudowy i zagospodarowania terenów,
- odwrócenie deprecjacji wybranych obszarów, na których zdiagnozowano stan istotnej degradacji przestrzennej lub utraty jakości przestrzeni,
- prawidłowe zaplanowanie przeznaczenia oraz form zabudowy na obszarach o znacznym lub różnorodnym potencjale do zagospodarowania (dotyczy terenów dziś niezurbanizowanych lub zurbanizowanych w stopniu nieznacznym), mające na celu uniknięcie ryzyka spontanicznej zabudowy tych terenów,
- rozstrzygnięcie problemu negatywnych oddziaływań terminalu gazu,
- zachowanie ciągłości obszarów przyrodniczo aktywnych, w tym w szczególności terenów chronionych lub o wysokich walorach przyrodniczych,
- wzmocnienia sieci komunikacji kołowej, w szczególności powiązań okołomiejskich, w celu racjonalizacji użytkowania infrastruktury drogowej i właściwego kształtowania możliwości dostępu do poszczególnych obszarów aktywnych funkcjonalnie lub inwestycyjnie,
- racjonalizację kierunków rozwoju sieci uzbrojenia,

Ponadto za kluczowe należy uznać kierunki:

- wskazanie obszarów kluczowych dla aktywizacji tkanki miejskiej w sposób umożliwiający skorzystanie z kontekstowego scenariusza w zależności od przyszłych potrzeb (trzy obszary SRI – strategicznych rezerw inwestycyjnych),
- zabezpieczenie elementów dziedzictwa kulturowego, w tym zabytków, obiektów cennych, elementów krajobrazowo cennych, jako składników niezbędnych do budowania i wzmocnienia tożsamości lokalnej mieszkańców Gminy.

Z uwagi na to, że na obszarze opracowania nie został sporządzony audyt krajobrazowy województwa warmińsko-mazurskiego, nie określa się kierunków zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów wynikających z audytu krajobrazowego.

## 1.2. Problem deformacji historycznej struktury miasta po 1945 roku

Jednym z istotnych uszczerbków dla tożsamości przestrzennej, spójności tkanki miejskiej i jej zdolności do podtrzymywania prawidłowego metabolizmu miejskiego – aktywności społecznych, gospodarczych – jest deformacja oryginalnej, ewolucyjnie ukształtowanej postaci staromiejskiej części Braniewa. Ogromną dewastacją było zanegowanie struktury najstarszej części miasta położonej na południe od Pasłęki – terenów skupionych wokół dawnego Starego Rynku (Altstadt Markt). Zarówno zniszczenia wojenne jak decyzja o formie uzupełnień – wprowadzeniu bloków o bezosobowej, powtarzalnej bryle i modernistycznym, niewiązanym hierarchicznie układzie, przyniosły skutki zatarcia wielowiekowej tradycji miejsca, skali miasta wywodzącego swoje korzenie z czasów średniowiecza. Podobnie drastyczne przekształcenia dotknęły tzw. Nowego Miasta, okoli dzisiejszej ulicy Kościuszki (dawn. Hindenburgstrasse). Także tutaj wprowadzono w miejsce rozdrobionej, pełnej uliczek tkanki, nowy, grzebieniowy układ bloków, przeplatanych banalnymi pawilonami handlowymi. Okolice dawnego Nowego Rynku (Neuer Markt) nie zmieniły wzorca układu dróg, ani nawet znacząco samej zabudowy, lecz rola rynku uatrakcyjniona sprzężeniem z placem przed dawnym, a dziś nieistniejącym kasynem, została obniżona. Rozrost struktur miasta nie spowodował rekonsolidacji tkanki Braniewa, co szczególnie uwidoczniło się w dysproporcji powiększania zabudowy wzdłuż ważnych kierunków komunikacji drogowej (w kierunku Elbląga, Olsztyna czy koszar wojskowych) przy równoczesnym zaniedbaniu pobliska rzeki Pasłęki, potraktowania jej jako bariery, a nie osi i zarazem przestrzeni transferu leżącej u genezy historii miasta.

Ewentualny proces naprawy powyżej zarysowanego problemu nie jest możliwy w wariacie odtworzeniowym, w którym miasto miałoby odzyskać dawną strukturę. Jest natomiast możliwe przeprowadzenie wybranych procesów rekonsolidacji, które można by wyrazić jako:

- stopniowy, wieloletni proces transformacji obszaru Starego Miasta z segmentowym odtwarzaniem dawnego układu ulic i zabudowy, z odtworzeniem skali i miąższości, parametrów i form adaptowanych do współczesnych potrzeb (konieczne jest tu współdziałanie organów konserwatorskich, według założeń doktrynalnych eliminujących proces budowania „stylizowanej scenografii”),
- zachowywanie zabudowy stanowiącej oryginalną bądź zreplikowaną część tkanki miejskiej sprzed 1945 roku, zarówno w obszarze Starego Miasta jak i Nowego Miasta i okoli Nowego Rynku,
- wyznaczenie strefy śródmiejskiej i przemodelowanie tkanki miejskiej w jej obrębie w sposób restrukturalizujący kwartały (zgodnie z zasadami „Żywnych Miast” – wielofunkcyjny program, dostępność infrastruktury społecznej, zasięgi dostępu pieszego, itp.).

## 1.3. Problem niespójności typologicznej wybranych fragmentów tkanki miejskiej

Niespójność typologiczna jest istotnym czynnikiem wpływającym na jakość przestrzeni. To właśnie spójność lub niespójność powoduje, że tereny już uzbrojone, wyposażone w drogi dojazdowe i – najczęściej – komplet sieci infrastrukturalnych nie są w pełni wykorzystywane, że działki nie osiągają znaczącego procentu wykorzystania swojego potencjału prowokując ekstensywne, nieefektywne wykorzystanie zasobów przestrzennych, materiałowych i energetycznych, co powiększa chaos przestrzenny, dezorganizując nie tylko krajobraz, ale i sposób gospodarowania zasobami przestrzennymi i mediami. Ma to niebagatelny wpływ na efektywność wykorzystywanych środków finansowych przez miasto (i nie tylko).

Z analiz cech przestrzennych obrębów Braniewa wyłania się obraz wskazujący, że:

- występuje znacząca ilość obszarów o niekompatybilnych typologiach (szczątkowe struktury kwartałowe wypełnione są strukturami blokowymi ustawionymi względem tych pierwszych opozycyjnie lub akontekstowo, przez co tworzą się przestrzenie dysfunkcjonalne); odmienność typologiczna nie polega tu na różnorodności (bogactwie) form przestrzennych, lecz na niezbornych, niemożliwych do pogodzenia formach budynków i w konsekwencji – przestrzeni otwartych występujących w danym obszarze, co osłabia także zwyczajowo uznawane za walor otwarte przestrzenie publiczne,
- występuje tendencja do zamykania nowych osiedli wielorodzinnych i jednorodzinnych, co nie tylko jest tendencją uznaną już w praktyce i teorii za rozwiązanie wadliwe, ale i jest czynnikiem dodatkowo fragmentującym procesy wewnątrzmijskie; z problemem tym powiązane jest negatywne zjawisko tworzenia enklaw zabudowy mieszkaniowej obsługiwanych z tzw. sięgaczy, ślepych dróg zakończonych placem manewrowym, co uniemożliwia prawidłowe sieciowanie struktury drogowej i wytwarzanie oraz optymalizację powiązań i połączeń pieszych, rowerowych, a także samochodowych,
- w kwartałach zabudowy jednorodzinnej panuje niewystarczające zdefiniowanie ich charakteru – w przypadku zabudowy rezydencyjnej deficyt działek o odpowiedniej dla rezydencji wielkości, w przypadku zabudowy zwykłej lub quasi-socjalnej odpowiednia unifikacja formalna,
- niekontrolowane wymieszanie skrajnych funkcji przeznaczenia terenu w istotnych lokalizacjach na terenie miasta Braniewo, gdzie z typową zabudową śródmiejską i naturalnie towarzyszącą jej funkcją usługową, w tym usług publicznych, koegzystuje zabudowa związana z uciążliwą aktywizacją gospodarczą i usługami handlu wielkopowierzchniowego, który choć stanowi element obsługi mieszkańców, to w przypadku miasta Braniewo powinien być, ze względu na jego powiązanie z ruchem kołowym, wprowadzony poza obszar śródmieścia,
- budownictwo niezorganizowane (indywidualne, nie deweloperskie) wykazuje najczęściej nadmierne i nieuzasadnione (bo występujące na terenach o drobnych podziałach – działki o niewielkich powierzchniach) zdywersyfikowanie formalne i kolorystyczne, często wiążące się również z dywersyfikacją funkcji towarzyszących (brak wyraźnego wydzielenia stref funkcjonalnych niebędących funkcjami mieszkaniowymi i usługowymi o niskim stopniu uciążliwości),
- typologie realizowanych zamierzeń nie są dostosowywane do istniejącego zagospodarowania i nie odnoszą się do jego zwaloryzowanego wartościowania (tj. do wyboru najlepszych przykładów z otoczenia, a nie dowolnego przykładu, złego czy dobrego).

#### **1.4. Problem deprecjacji wybranych obszarów tkanki miasta**

W związku z dynamicznymi procesami przeobrażeń przestrzennych inicjowanych lub inspirowanych szkodliwą ideologią socjalizmu, później transformacją ustrojową, której towarzyszył brak normowania zagadnień władztwa planistycznego, a także z uwarunkowaniami kulturowymi i społecznymi, funkcjonują w obszarze granic administracyjnych obszary, na których uformował się chaotyczny sposób zagospodarowania lub też podlega ono zbyt silnym i przez to destabilizującym fluktuacjom związanym z koniunkturą ekonomiczną. Obszarami takiej degradacji są:

- teren A ograniczony torami linii kolejowej, ulicą Królewiecką, ulicą Żeromskiego aż ponownie po tory kolejowe,



- teren B położony pomiędzy rzeką Pasłęką, a ulicą Przemyslową, aż po ulicę Gdańską,
- teren C przemysłowy położony na zachód od ul. Franciszka Stefczyka (w pobliżu kompleksu budynków wojskowych).

Na terenach tych wystąpiło jedno ze zjawisk charakterystycznych dla spontanicznego rozwoju zabudowy, za którą nie nadały same regulacje planistyczne lub też stopień ich szczegółowości, który mógłby wskazać mechanizmy balansujące ich rozwój lub przekształcenie. Teren A jest wprawdzie położony blisko granicy miasta, ale funkcjonuje w powiązaniu z przyległą silnie wykształconą tkanką miasta i jego peryferyjna chaotyczna forma wpływa na zaburzenie harmonijnego rozwoju kwartałów położonych bardziej na południe, bliżej centrum Braniewa. Teren B jest wyjątkowo problematyczny, gdyż zajmuje niewralgiczne dla miasta pasmo przyległe do Pasłęki praktycznie w sercu Braniewa. Targowisko miejskie ma substandardową jakość, magazyny materiałów budowlanych i innych produktów położonych przy ul. Przemysłowej jak i teren po dawnej rzeźni utraciły charakter zatopionego w zieleni aktywnego gospodarczo zakątka, do którego dawniej (zgodnie z dostępnym, archiwalnym materiałem zdjęciowym) zawiąły łodzie. Teren C jest, w podobny sposób, jak poprzedni terenami kolejowymi, ograniczony terenami wojskowymi. Zmniejsza to dostępność terenu wskutek nierozwiniętej siatki dróg publicznych, jak również niska atrakcyjność wspomnianej granicy terenów wojskowych, a także ciepłowni i powiązanej infrastruktury. Mimo wszystko obszar ten ma niesprecyzowany wizerunek, niebędący charakterystycznym obrazem strefy przemysłowej, czy aktywizacji gospodarczej.

### **1.5. Problem ryzyka spontanicznego zagospodarowania terenów potencjału rozwojowego miasta**

Granice administracyjne miasta Braniewo wyznaczają ograniczony obszar, w obrębie którego pozostało już niewiele terenów umożliwiających wchłonięcie funkcji tworzących atrakcyjne elementy struktury przestrzennej, pozwalające podtrzymać vitalność miasta, a być może ją znacząco wzmocnić. Przyczyny tego stanu rzeczy to przede wszystkim status terenów wojskowych (tereny zamknięte – wyłączone spod planistycznego władztwa miasta), wcinająca się wiejska struktura osadnicza wsi Rudłowo, nienależąca do Braniewa, graniczny charakter linii kolejowej wyznaczającej północno-wschodnią granicę miasta ze zbyt małym buforem terenów, by skutecznie rozwijać na wschód od linii ewentualne aneksy struktury Braniewa (pomimo funkcjonowania tam fragmentu Warmińsko-Mazurskiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej – Podstrefa Braniewo, wciśnięcie miasta między formy ochrony przyrody w postaci obszaru specjalnej ochrony ptaków (OSO) Doliny Pasłęki (PLB280002), rezerwat przyrody Ostoja bobrów na rzece Pasłęce (PL.ZIPOP.1393.RP.269), specjalnego obszaru ochrony siedlisk Rzeka Pasłęka (PLH280006), specjalnego obszaru ochrony siedlisk Zalew Wiślany i Mierzeja Wiślana (PLH280007), a ponadto delimitacje w postaci Czerwonego Rowu od zachodu ograniczającego ekspansję terenów zurbanizowanych oraz położone na północy tereny otwarte o niskiej przydatności pod zabudowę. Takimi terenami mogącymi akomodować potencjalny rozwój miasta są:

- teren D położony na południe od torów kolejowych – linii z Elbląga (częściowo dawne tereny wojskowe).
- teren E położony na wschód i zachód od ulicy Franciszka Stefczyka, a także na południe od struktur zurbanizowanych miasta (na pd. od ciepłowni),
- teren F położony na wschód od ulicy Franciszka Stefczyka, dla którego drugą granicą jest granica administracyjna wzdłuż drogi do gospodarstwa w Rudłowie (naprzeciw ciepłowni),
- teren G położony na zachód od ulicy 9 Maja, za linią zabudowy mieszkaniowej wzdłuż tej ulicy,

- teren H oraz teren J – izolowane tereny przy południowej granicy administracyjnej miasta, poniżej terenów wojskowych.

Teren D jest istotnym przyczółkiem struktur miejskich na południe od linii kolejowej. Jednakże, ze względu na nieustalone przeznaczenie jest to obecnie miks terenów ekstensywnej zabudowy mieszkaniowej, terenów przemysłowych, składów, magazynów oraz terenów zieleni, dotychczas niezurbanizowanych. Pas tych terenów jest obecnie zbyt wąski, by upatrywać w nim możliwości budowy pełnoprawnej tkanki miejskiej, ale ze względu na genezę uwolnienia tych obszarów spod wykluczenia (zmiana statusu z terenów zamkniętych na zwykle) należy upatrywać w przyszłych latach możliwości poszerzenia tego pasa o elementy dotychczasowej infrastruktury wojskowej. W tym obszarze optymalna byłaby zamiana terenów wojskowych za tereny J i H (w takiej kolejności) i uzyskanie od struktur decyzyjnych Wojska Polskiego deklaracji o przeniesieniu części istniejących elementów zagospodarowania na południe. Potencjał zatem powinien być skonsumowany z uwzględnieniem przyszłej możliwości rozbudowy i kontynuacji dzisiejszego, silnie zredukowanego szkieletu komunikacyjnego. Teren E jest predestynowany do rozwoju aktywizacji gospodarczej, ewentualnego rozwoju systemów służących do pozyskiwania energii odnawialnych, ze względu na położenie w pewnej odległości od mieszkaniowych struktur Braniewa. Taki kierunek ewentualnego rozwoju terenu E wynika także z kłopotliwego dla innych funkcji sąsiedztwa terenu składowiska odpadów. Teren F z jednej strony sąsiaduje z zielenią i zabudową mieszkaniową rozmieszczoną przy ulicy Generała Stefana Grota Roweckiego, z drugiej położony jest naprzeciw terenu ciepłowni. Jest to obszar, na którym można rozważać rozmaite kierunki działania, jednak najroztropniejsze byłoby pozostawienie wachlarza możliwości kierunkowych – potencjalny rozwój zabudowy mieszkaniowej, usług lub aktywizacji gospodarczej – rozwiązaniem jest tu wprowadzenie scenariuszy rozwojowych. Teren G jest obecnie niezabudowany, lecz stanowiłby logiczne domknięcie struktury przestrzennej miasta w tym rejonie – rola tego miejsca nie musi być ustalona czy przesądzona na etapie studium, stąd dla tego terenu wydaje się zasadne wyznaczenie profili scenariuszowych, umożliwiających przyszłą decyzję na etapie podejmowania uchwały o MPZP.

## **1.6. Problem restrykcyjnego oddziaływania terminalu przeladunkowego gazu**

Pomimo pozytywnego wymiaru prowadzonej działalności Terminal Przeladunkowy Gazu Glob Terminal Sp. z o. o. jest nie tylko obszarem wykluczonym z miejskich form użytkowania, ale i stanowiącym źródło potencjalnego ryzyka i czynnika ograniczającego znacząco prawa osób trzecich, a ponadto położonego w bezpośrednim pobliżu obszaru specjalnej ochrony (OSO) Doliny Pasłęki (PLB 280002) i rezerwatu przyrody Ostoja bobrów na rzece Pasłęce (PL.ZIPOP.1393.RP.269). Strefa zagrożenia mająca swoje źródło w terminalu oddziałuje na kwartały zabudowy mieszkaniowej czy też związanymi z prowadzoną działalnością gospodarczą, gdyż dystans potencjalnego negatywnego oddziaływania wykracza poza granice samego terminalu gazowego.

W krótszej lub dłuższej perspektywie należałoby zatem poszukiwać rozwiązania problemu tej niekorzystnej relacji, preferencyjnie sposobu relokacji terminalu z umożliwieniem płynnego utrzymania działalności przez operujący w terminalu podmiot.

## **1.7. Problem ochrony ciągów aktywnych przyrodniczo**

Obszerne tereny zieleni położone w południowo-wschodnim obszarze wzdłuż rzeki Pasłęki, tereny objęte ochroną ze względu na formy ochrony przyrody, także na północnym-zachodzie i na zachodzie, ciąg zieleni z wodami otwartymi wzdłuż Czerwonego Rowu, wreszcie enklawy zieleni miejskiej ze szczególnym uwzględnieniem

terenów dawnej fosi (i fortyfikacji) Braniewa, to obszary, na których zakłada się zachowanie ich maksymalnego możliwego potencjału naturalnego oraz minimalizacji ingerencji przez czynniki urbanizacyjne tylko w skali niezbędnej do prawidłowego funkcjonowania miasta. Oznacza to zatem (ograniczoną racjonalnymi zasadami) realizację funkcji rekreacyjnych, a częściowo też sportowych, jednak z poszanowaniem komponentów fauny, flory i samego ukształtowania terenu, formacji ziemnych, charakterystyki glebowej, gruntowej.

### **1.8. Problem niewystarczającego rozwoju układu drogowego**

Układ drogowy Braniewa jest czytelny i obejmuje drogę krajową nr 54 łączącą przejście graniczne Gronowo - Mamonowo z drogą ekspresową S22 koło Chruściela oraz drogi wojewódzkie nr 504 z Elbląga do Braniewa i nr 507 z Braniewa do Dobrego Miasta. Ten podstawowy szkielet uzupełniają drogi wyprowadzone z Braniewa ulicami – Olsztyńską w kierunku Ornety (alternatywna droga w stosunku do wojewódzkiej nr 507), Świętokrzyską w kierunku Starej Pasłęki i Nowej Pasłęki oraz Stefczyka w kierunku wsi Zawierza. O ile stosunkowo poprawnie, choć nie bez problemów, obsługiwane są kierunki tranzytu, to już transfer przez obszar zurbanizowany jest istotnie problematyczny. W szczególności dotyczy to redukcji ilości przepraw przez Pasłękę w obszarze miasta, a także prowadzenia zasadniczego przejazdu przez miasto środkiem jego historycznej struktury. Oznacza to zwiększenie niebezpieczeństwa układu drogowego w centrum, uciążliwości dla mieszkańców, nieuzasadnione zwiększenie drgań i natężenia ruchu w najbliższej tkance miasta.

Kierunki poszukiwania rozwiązań tego problemu powinny wyznaczać przejazdy alternatywne, preferencyjnie całościowy lub fragmentaryczny przebieg obwodnicy pozwalającej użytkownikom dróg omijać centrum i w ten sposób docelowo wyłączyć ulicę Gdańską, ulicę Królewiecką oraz ewentualne inne ulice Braniewa z zasadniczego ruchu tranzytowego.

### **1.9. Problem niewystarczającego rozwoju systemów infrastruktury**

Istotnym dla rozwoju przestrzennego Braniewa jest zagadnienie rozbudowy i uzupełnienia infrastruktury podziemnej. W szczególności dotyczy to infrastruktury gazowej, ale uzupełnień wymagają też sieć wodociągowa, kanalizacyjna, elektroenergetyczna czy optoelektroniczna. Ponadto w ramach zagadnień infrastrukturalnych ujawnia się kwestia utrzymywania właściwej formuły akomodacji wód opadowych i roztopowych oraz maksymalizacja naturalnej retencji wody połączona z uniknięciem sytuacji podtapiania lub zatapiania działek i zlokalizowanego na nich dobytku.

## **2. KIERUNKI I WSKAŹNIKI DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA ORAZ UŻYTKOWANIA TERENÓW, W TYM TERENY PRZEZNACZONE POD ZABUDOWĘ ORAZ TERENY WYŁĄCZONE SPOD ZABUDOWY**

### **2.1. Podstawowe ustalenia parametrów zagospodarowania przestrzennego**

Niniejszy dokument w warstwie kierunków zagospodarowania przestrzennego traktowany jest zarówno jako wyrażenie idei zagospodarowania przestrzennego i zadeklarowanie przez Gminę (miejską) Braniewo w sposób ustawowo wiążący sposobu realizacji polityki przestrzennej, ale i dokument koordynujący rozwiązania szczegółowe, zawarte w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Koordynacja ta będzie szczególnym wyzwaniem w obszarze (ściśle) centrum i śródmieścia, gdyż jest to obszar o najwyższej złożoności funkcjonalnej, dla której aktualne przepisy stanowią nadmiernie restrykcyjny punkt odniesienia (rozporządzenie z zawartym w nim zamkniętym katalogiem i sztywnymi zasadami operowania profilami funkcjonalnymi). Restrykcyjność rozumiana jako ograniczenie wielofunkcyjności danego obszaru (w rozporządzeniu – maksymalnie trzy odmienne profile funkcjonalne na danym terenie – jednostce elementarnej) powinna być przewyżczona w sposób gwarantujący długotrwałą ważność ustaleń planów miejscowych – rozropne zaplanowanie funkcji, które przez swoją ekskluzywność nie wykluczają możliwości akomodacji dynamicznie zmieniających się (niekiedy) programów funkcjonalnych poszczególnych posesji w ścisłym centrum. Wskazana tu elastyczność jest kluczowa dla procesu przywracania zhumanizowanej, prawidłowej i zgodnej z tożsamością Braniewa struktury centrum – odwołującej się do historycznego rdzenia miasta.

Podobnie wyzwaniem jest funkcjonowanie konkurencyjnych nurtów orzecznictwa w ustalaniu form prawidłowej praktyki związanej z zagospodarowaniem terenów, w odniesieniu do decyzji o warunkach zabudowy (WZ) i decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego (LICP). Rekomenduje się tu stosowanie linii orzeczniczej zaprezentowanej w dogłębnej analizie przedmiotu, która pojawiła się w uzasadnieniu do wyroku (orzeczenia prawomocnego) Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Rzeszowie, II SA/RZ 523/20 z dnia 7 lipca 2020 roku oraz wydanego w ślad za nim wyroku (orzeczenia prawomocnego) Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Rzeszowie, II SA/RZ 59/21 z dnia 9 marca 2021 roku – oba wyroki zagnieżdżone w uzasadnieniu wyroku (orzeczenia prawomocnego) Naczelnego Sądu Administracyjnego, II OSK 1250/08 z dnia 6 sierpnia 2009 roku. W myśl tej linii orzeczniczej wydawane decyzje WZ i LICP – przez organ samorządu terytorialnego, który zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zobowiązał się w SUIKZP do realizacji określonej polityki przestrzennej – nie tylko powinny być zgodne, ale nie mogą być sprzeczne z zadeklarowanymi kierunkami zagospodarowania przestrzennego. Jedynie takie, zdaniem sędziów wydających ww. orzeczenia, może być stanowisko samorządu w odniesieniu do wniosków, niezależnie od stosowania zasady dobrego sąsiedztwa. Jak podkreślono w uzasadnieniu do ww. wyroków alternatywna linia orzecznicza operuje uzasadnieniami, które jedynie powierzchownie odniosły się do ustawowego zapisu o tym, że studium wiąże wyłącznie plany miejscowe oraz że nie jest aktem prawa miejscowego, a z tego mylnie wyinterpretowały swobodę kształtowania zagospodarowania przestrzennego, jakby obowiązek określony w ustawie (ustalenia studium są wiążące dla realizacji planów miejscowych, a w kontekście tego, że decyzje WZ i LICP są dla planów miejscowych substytutowe – także dla tych decyzji) nie istniał. Jedynie bowiem spójna, skorelowana realizacja polityki przestrzennej na obszarach, na

których plany miejscowe obowiązują, ale i na tych, na których jeszcze tych planów nie uchwalono, pozwole na uporządkowanie przestrzeni i podniesienie jakości środowiska zbudowanego i naturalnego.

#### 2.1.1. Obowiązujące standardy oznaczeń przeznaczenia terenu w Studium:

- 1) **MZ** – co należy rozumieć jako tereny zabudowy mieszkaniowej zwartej, w tym zabudowy wielorodzinnej lub jednorodzinnej, wolno stojącej, bliźniaczej lub szeregowej,
- 2) **MS** – co należy rozumieć jako tereny zabudowy śródmiejskiej to jest tereny zabudowy o funkcji mieszanej, w tym mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej i usługowej, zwartej, o charakterze śródmiejskim, realizowanej na terenie śródmieścia, w tym głównie zabudowy wielorodzinnej, wolno stojącej lub szeregowej, a zatem pozwalającej zmniejszone odległości w zabudowie zgodnie z treścią przepisów odrębnych,
- 3) **MC** – co należy rozumieć jako tereny zabudowy centrum to jest zabudowy o funkcji mieszanej, charakterystycznej dla ścisłego centrum miasta ze znaczącym udziałem funkcji mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej i usługowej, zwartej, o charakterze śródmiejskim, realizowanej na terenie ścisłego centrum miasta, w tym głównie zabudowy wielorodzinnej, wolno stojącej lub szeregowej, a zatem pozwalającej zmniejszone odległości w zabudowie zgodnie z treścią przepisów odrębnych,
- 4) **MWU** – co należy rozumieć jako tereny zabudowy mieszkaniowej lub mieszkaniowo-usługowej wielorodzinnej oraz zabudowy usługowej,
- 5) **MNWU** – co należy rozumieć jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej, także zabudowy mieszkaniowo-usługowej oraz towarzyszącej jej autonomicznej funkcji usługowej,
- 6) **MN** – co należy rozumieć jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- 7) **MNU** – co należy rozumieć jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, mieszkaniowo-usługowej lub towarzyszącej jej funkcji usługowej,
- 8) **U** – co należy rozumieć jako tereny zabudowy usługowej,
- 9) **U/UW** – co należy rozumieć jako tereny zabudowy usługowej oraz tereny obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>,
- 10) **US** – co należy rozumieć jako tereny usług sportu i rekreacji,
- 11) **ULZP** – co należy rozumieć jako tereny usług sportu i rekreacji, usług kultury oraz zieleni urządzonej,
- 12) **USZP** – co należy rozumieć jako tereny usług sportu i rekreacji oraz zieleni urządzonej,
- 13) **P** – co należy rozumieć jako tereny przemysłowe, w tym obiektów produkcyjnych, składów i magazynów,
- 14) **IFc** – co należy rozumieć jako tereny z obiektami obsługi infrastruktury ciepłowniczej,
- 15) **IFk** – co należy rozumieć jako tereny z obiektami obsługi infrastruktury odprowadzania ścieków,
- 16) **IFo** – co należy rozumieć jako tereny składowisk odpadów,
- 17) **SP** – co należy rozumieć jako strategiczne tereny ogniskujące życie społeczne – rynki, place,
- 18) **ZD** – co należy rozumieć jako tereny ogródków działkowych,
- 19) **ZCC** – co należy rozumieć jako tereny czynnych cmentarzy,
- 20) **ZCZ** – co należy rozumieć jako tereny zamkniętych cmentarzy,
- 21) **ZP** – co należy rozumieć jako tereny zieleni publicznej, urządzonej w tym parki, skwery,
- 22) **ZO** – co należy rozumieć jako tereny zieleni ochronnej i izolacyjnej,
- 23) **R** – co należy rozumieć jako grunty rolne,

24) **ZLN** – co należy rozumieć jako lasy, tereny zadrzewione i zakrzewione,

25) **W** – co należy rozumieć jako wody płynące i wody stojące.

oraz w zakresie terenów specjalnych (terenów rezerw inwestycyjnych):

1) **SRI** – co należy rozumieć jako strategiczne rezerwy inwestycyjne.

### 2.1.2. Oznaczenia przeznaczeń terenów w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego

Zapis określonego oznaczenia przeznaczenia terenu w Studium określa się na podstawie przepisów szczegółowych, jednak w poniższej tabeli (tabeli konwersji) wskazano relacje między przeznaczeniami terenów wyznaczonych w Studium, a dopuszczalnymi do wyznaczenia na nich przeznaczeniami w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Tabela stanowi wskazanie możliwych oznaczeń w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego według wymogów określonych w nowym rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 roku w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021 roku, poz. 2404). Wszędzie tam, gdzie tabela odnosi się do przeznaczenia dowolnego, wskazuje jakie symbole, a co za tym idzie także jakie formy przeznaczenia uzupełniającego, mogą być stosowane – są to w przeważającej mierze tereny infrastruktury, zieleni, lub temu podobne. Standardy te obowiązują dla terenu całego miasta, o ile zapisy szczegółowe nie stanowią inaczej. Jednocześnie zwraca się szczególną uwagę na fakt, że dla dowolnego przeznaczenia oznaczanego w Studium oznaczenia uzupełniające w MPZP określone w wierszach obu tabel „przeznaczenie dowolne” w planach miejscowych nie mogą łącznie obejmować więcej, niż 30% powierzchni sumy powierzchni terenów wyznaczonych dla danej funkcji w SUIKZP.

Oznaczenie przeznaczenia w Studium	Możliwe oznaczenia podstawowe w planach miejscowych	Możliwe oznaczenia uzupełniające w planach miejscowych
1	2	3
<b>MZ</b>	MNS, MNB, MNW, MN, MWK, MWW, MW, UHD, UK, UR, UA, UAA, UAB, KOR	UL, UT, UG, UZ, UE, UEP, UEO, US, UB, KR, KWS, KOG,
<b>MS</b>	MW, MWW, MWK, UHD, UN, UK, UR, UA, UAA, UAB, ZP, ZPW, ZPN, KOR	MN (jedynie dla zabudowy istniejącej w momencie wywołania MPZP), U, UW (jedynie w wyznaczonych na rysunku kierunków SUIKZP obszarach), UT, UG, UZ, UE, UEP, UEO, US, KWS
<b>MC</b>	MW, MWW, MWK, UHD, UG, UN, UK, UR, UA, UAA, UAB, UW (jedynie w wyznaczonym na rysunku kierunków SUIKZP obszarze), UZ, UK, UR, ZP, ZPW, ZPN, KOR	UT, UE, UEP, UEO, US, KWS
<b>MWU</b>	MW, MWW, UHD, UG, UZ, UN, UE, UEP, UEO, US, UK, UR, UA, UAA, UAB, ZP, ZPW, ZPN, KOR, KOG	MWK, UT, U, UB
<b>MNWU</b>	MN, MNW, MNB, MNS, MW, MWW, UHD, UZ, UK, UR, UA, UAA, UAB, ZP, ZPW, ZPN, KOR	MWK, U, UT, UG, UN, UE, UEP, UEO, US, UB, KOG
<b>MN</b>	MN, MNW, MNB, MNS, ZP, ZPW, ZPN	UHD, UZ, UN, UE, UEP, UEO, US, UK, UR, UB, UAA, KOR
<b>MNU</b>	MN, MNW, MNB, MNS, UHD, UG, UZ, UK, UR, UA, UAA, UAB, ZP, ZPW, ZPN	UL, UT, UN, UE, UEP, UEO, US, UB, KOR

Oznaczenie przeznaczenia w Studium	Możliwe oznaczenia podstawowe w planach miejscowych	Możliwe oznaczenia uzupełniające w planach miejscowych
1	2	3
<b>U</b>	U, UH, UHD, UT, UG, UZ, UN, UE, UEP, UEO, UK, UR, UB, UA, UAA, UAB, ZP, ZPW, ZPN, KOR	UHH, UL, US, KWS, KOO, KOG, INS, ZB
<b>U/UW</b>	U, UH, UHD, UHH, UW, UT, UG, UZ, UN, UE, UEP, UEO, UK, UR, UB, UA, UAA, UAB, ZP, ZPW, ZPN, KOR	UL, US, KOG, INS
<b>US</b>	US, UT, KOR	UHD, UG, UZ, UN, UE, UEP, UEO, UK, UA, UAA, UAB, ZP, ZPW, ZPN
<b>ULZP</b>	US, UT, UK, ZP, ZPW, ZPN	UHD, UG, UZ, UN, UAA, UAB, KOR
<b>USZP</b>	US, UT, ZP, ZPW, ZPN	UHD, UG, UZ, UAA, UAB, KOR
<b>P</b>	P, PP, PE (jednak z zakazem energetyki wiatrowej), PEF (lecz wyłącznie w miejscach wyznaczonych w Studium), PS, UHH, UL	UHD, UG, UAB, UAA, UA, UB, ZPW, ZPN, ZP, KOG, IE, IGS*, IGM*, INB*, ING*, INS
<b>IFc</b>	IC, PE (jednak z zakazem energetyki wiatrowej)	UAA, UAB, P, N
<b>IFk</b>	IK, IKO, IKP	UAA, UAB, P, ZPW, ZPN, ZP, N
<b>IFo</b>	IO, IOS, IOU, IOO, IOP, IOI	UAA, UAB, P, ZPW, ZPN, ZP, N
<b>SP</b>	KOR, ZP, ZPW, ZPN	UHD, UG, UK, UR, UA, UAA, KOG (wyłącznie dla garaży podziemnych, nie wystających powyżej poziomu terenu), KWS
<b>ZD</b>	ML, ZD, ZP, ZPW, ZPN	UAA, ZN
<b>ZCC</b>	UR, CC, ZP, ZPW, ZPN	CZ, UAA, UHD, KOR
<b>ZCZ</b>	UR, CZ, ZP, ZPW, ZPN	CC, UAA, UHD, KOR
<b>ZP</b>	ZN, ZP, ZPW, ZPN, ZB	ML, US, UHD, UT, UG, UK, UR, KOR
<b>ZO</b>	ZN, ZP, ZPW, ZPN	RNR
<b>R</b>	RN, RNR, RNL, RZ, RZM	RZP, ZN
<b>ZLN</b>	L, ZN	ZP, ZPW, ZPN, ZB
<b>W</b>	WS	KWS, ZB, WS-PE (jednak wyłącznie energetyka wodna o dowolnej mocy wytwarzanej)
<b>SRI</b>	przeznaczenie zgodne ze Studium, z opcjonalnym dopuszczeniem wprowadzenia przeznaczenia o odmiennym profilu funkcjonalnym	przeznaczenie zgodne ze Studium, z opcjonalnym dopuszczeniem wprowadzenia przeznaczenia o odmiennym profilu funkcjonalnym
<b>przeznaczenie dowolne (jedno z powyższych)</b>	nie dotyczy	o ile nie wymieniono w kolumnie 2 lub 3 w powyższych wierszach, do każdego terenu można w MPZP przypisać: KDL, KDD, KP, KPP, KPR, KR, KWS, KOP, IE, IT, IG, IW, IWP, IK, IKP, IC, WS, Z, ZN, ZP, ZPW, ZPN, N

\* dopuszczenie dotyczy wyłącznie infrastruktury istniejącej i infrastruktury związanej z bezpośrednim zaopatrzeniem w paliwa odbiorców na terenie miasta Braniewa. Jednocześnie zakazuje się lokalizacji nowych przedsięwzięć o tej funkcji, z wyłączeniem dopuszczanej infrastruktury bezpośredniej obsługi miasta.

Tab. 1. Podstawowa Tabela Konwersji – relacje między oznaczeniami Studium i miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, dla których przepisy rozporządzenia z dn. 17 grudnia 2021 roku (Dz. U. z 2021 roku, poz. 2404) są obowiązujące, oprac. 2021-2022, Armageddon

Uwagi do Podstawowej Tabeli Konwersji (PTK):

1. Ilekroć podstawowym przeznaczeniem jest przestrzeń publiczna – place, rynki – na obszarze tym kubatura nie może zajmować więcej, niż 20% powierzchni terenu przeznaczanego na plac, bez innych przestrzeni ruchu pieszego lub kołowego.

2. Ilekroć w PTK zastosowano oznaczenia z różnych poziomów (np. 2 i 3), lecz nie wykorzystano wszystkich oznaczeń z poziomów niższych, należy uznać, że przeznaczenia opisane tymi poziomami, które nie są wymienione, są zabronione w MPZP (intencją jest to, by zawężająca nazwa poziomu 3 nie eliminowała przypadków nie opisanych innym, niewskazany przeznaczeniem poziomu 3 – np. jeśli wskazuje się możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej, to zabronione są zabudowa bliźniacza i szeregowa / grupowa, natomiast dozwolone są zabudowa rezydencyjna wolno stojąca itp.; inny przykład – jeśli w tabeli wskazane jest U – usługi, a także UT, UG, UZ, lecz nie UL, to mogą to być wyłącznie usługi niebędące rzemieślniczymi).

Dla oznaczeń wprowadzanych w Podstawowej Tabeli Konwersji objaśnień nie podaje się, gdyż katalog określony w rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 roku w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021 roku, poz. 2404) jest katalogiem zamkniętym i przez to wyczerpującym wszystkie opcje – patrz załącznik nr 1 do rozporządzenia.

### **2.1.3. Uzupełniające przeznaczenia terenów**

W ramach podstawowych, określonych w studium jako dominujących przeznaczeń terenów, dopuszcza się realizację uzupełniających przeznaczeń terenów, których realizacja w ramach zagospodarowania lub dozwolonego użytkowania obejmuje łącznie mniej niż 30% powierzchni przeznaczenia dominującego (w odniesieniu do budynków przyjmuje się tu powierzchnię zabudowy).

W ramach zabudowy uzupełniającej – towarzyszącej, w zależności od profilu funkcji podstawowej dopuszcza się realizację zabudowy:

- gospodarczej,
- garażowej / wiat garażowych,
- gospodarczo-technicznej,
- drobnych usług i drobnego handlu,
- infrastruktury technicznej.

W przypadku budynków uzupełniających parametry zabudowy należy kształtować przede wszystkim poprzez:

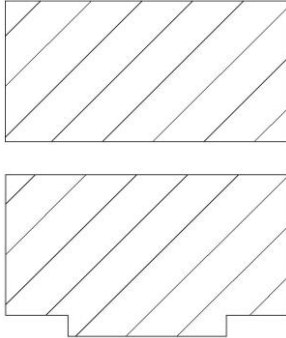
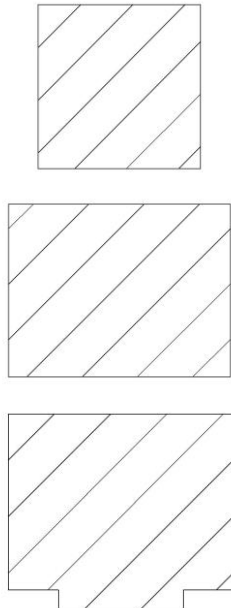
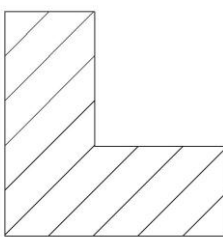
- maksymalną ilość kondygnacji,
- maksymalną wysokość zabudowy,
- geometrię dachów.

### **2.1.4. Unifikacja ustaleń planistycznych**

Studium jest dla każdej jednostki samorządu terytorialnego narzędziem koordynowania polityki przestrzennej szczebla gminnego. Jego istotą jest nie tylko wytyczanie kierunków zagospodarowania przestrzennego, ale i koordynowanie prac planistycznych na etapie tworzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. W związku z powyższym niniejsza część Studium zawiera uzupełnienia oraz elementy systemu pojęciowego niezbędne do wykształcenia wspólnego języka opisu zagadnień zabudowy i zagospodarowania terenów Braniewa.

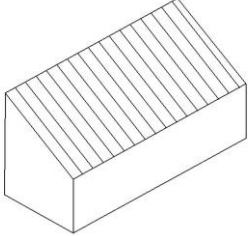
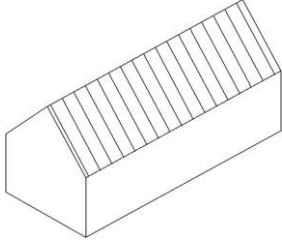
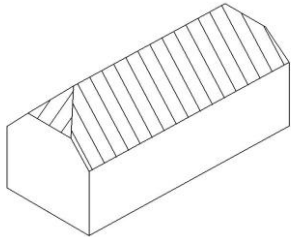
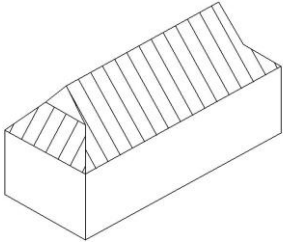
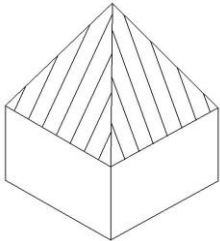
Tworzy się zatem opis ujednoznaczniający dla zapisów SUIKZP oraz planów miejscowych w ich definiowaniu przeznaczenia terenów oraz dla elementów form zabudowy, w tym klasyfikacji typologicznej oraz geometrii dachów, w kontekście powiązania zapisów Ustawy z ustawą z dnia 7 lipca 1994 roku Prawo budowlane.

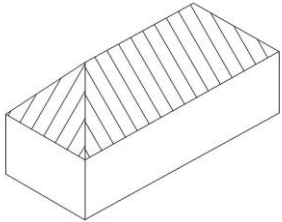
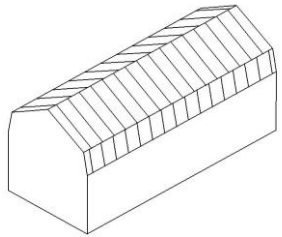
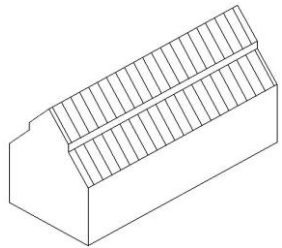
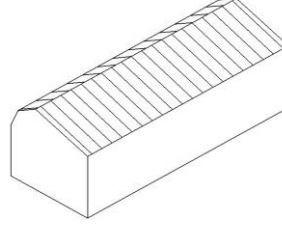
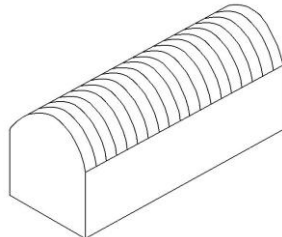


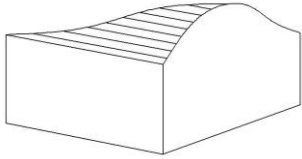
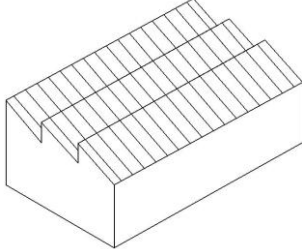
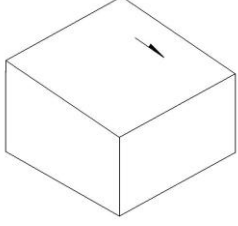
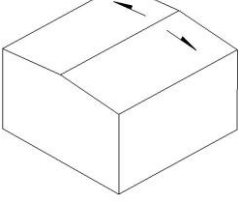
Nazwa typologii – układu przestrzennego	Opis układu przestrzennego	Schemat graficzny układu przestrzennego
1	2	3
"O"	zwarty regularny układ prostokątny lub zbliżony do prostokątnego (np. z wysunięciami z fasad nie przekraczającymi 15% podstawowej szerokości budynku, przy czym dopuszcza się wysunięcia jedynie z fasad stanowiących dłuższy bok budynku), o proporcjach boków wyrażonych wskaźnikiem nie większym, niż 0,6 (stosunek szerokości do długości)	
"Q"	zwarty regularny układ kwadratowy, prostokątny lub zbliżony do prostokątnego (np. z wysunięciami z fasad nie przekraczającymi 15% podstawowej szerokości budynku, przy czym dopuszcza się wysunięcia jedynie z fasad stanowiących dłuższy bok budynku), o proporcjach boków wyrażonych wskaźnikiem większym, niż 0,6 (stosunek szerokości do długości)	
"L"	układ dwu rozwartych pod kątem prostym (lub zbliżonym – $\pm 5^\circ$ ) ramion, każde o rzucie prostokąta lub zbliżonym do prostokąta	

"T"	układ zwartego prostokąta (proporcje boków nie większe, niż 0,6) z dodatkowym mniejszym prostokątem usytuowanym przy dłuższym boku budynku, pod kątem prostym (90°), którego długość i szerokość przekraczają o więcej niż 15% szerokość prostokąta większego, przy czym ów mniejszy prostokąt sytuowany jest dokładnie w (równoległej do krótszego boku) osi symetrii prostokąta większego	
"U"	układ zwartego prostokąta (proporcje boków nie większe, niż 0,6) z dodatkowymi dwoma mniejszymi prostokątami usytuowanymi przy dłuższym boku budynku, pod kątem prostym (90°), których długość i szerokość przekraczają o więcej niż 15% szerokość prostokąta większego, przy czym mniejsze prostokąty przylegają do końców prostokąta większego po jednej (tej samej) stronie	
"E"	układ zwartego prostokąta (proporcje boków nie większe, niż 0,6) z dodatkowymi trzema mniejszymi prostokątami usytuowanymi przy dłuższym boku budynku, pod kątem prostym (90°), których długość i szerokość przekraczają o więcej niż 15% szerokość prostokąta większego, przy czym mniejsze prostokąty przylegają do końców prostokąta większego po jednej (tej samej) stronie	
"Z"	układ zwartego prostokąta (proporcje boków nie większe, niż 0,6) z dodatkowymi dwoma mniejszymi prostokątami usytuowanymi przy dłuższych bokach budynku pod kątem prostym (90°), których długość i szerokość przekraczają o więcej niż 15% szerokość prostokąta większego, przy czym mniejsze prostokąty przylegają do końców prostokąta większego po dwóch (przeciwległych) stronach oraz po stronie przekątnej	
"H"	układ dwóch równoległych prostokątów połączonych ustawionym prostopadłe do nich dodatkowym prostokątem łączącym (w przybliżeniu) partie środkowe dwu równoległych prostokątów (ich punkty środkowe)	
"X" – kategoria umowna	inny układ, w tym układ nieregularny	

Tab. 2. Zestawienie typologii układów przestrzennych budynków, oprac. 2022, Armageddon

Nazwa typologii – geometrii dachów	Opis geometrii dachu	Schemat graficzny geometrii dachu
1	2	3
"p"	dach jednopołaciowy, zwany również pulpitowym	
"d"	dach dwuspadowy, symetryczny	
"dn"	dach dwuspadowy z naczólkami, symetryczny	
"ds"	dach półszczytowy	
"q"	dach czterospadowy piramidowy, to jest oparty na rzucie kwadratu, symetryczny	

"qa"	dach czterospadowy namiotowy, to jest oparty na rzucie prostokąta, symetryczny	
"mf"	dach mansardowy francuski, to jest wielospadowy o symetrycznym przekroju	
"mp"	dach mansardowy polski, to jest wielospadowy o symetrycznym przekroju	
"ms"	dach mansardowy jednostronny, to jest wielospadowy o niesymetrycznym przekroju	
"w"	dach wielospadowy, wielopłaciowy, w tym dachy niesymetryczne	
"c"	dach łukowy	

"t"	dach powłokowy (wielopłaszczyznowy, o skomplikowanej krzywiźnie)	
"s"	dach szedowy	
"pf"	dach jednopołaciowy płaski	
"wf"	dach wielopołaciowy płaski	
"x" – kategoria umowna	dach o innej lub niezdefiniowanej geometrii (formie)	<hr/>

Tab. 3. Zestawienie typologii geometrii dachów, oprac. 2022, Armageddon

### 2.1.5. Podstawowe zasady podziałowe

Ład przestrzenny zapewniony winien być również przez wprowadzenie limitów związanych z podziałami geodezyjnymi działek i uwarunkowaniami, które z tymi podziałami się wiążą. Należy jednak zwrócić uwagę na fakt, że jakkolwiek podziały uznaje się za obowiązujące, to w każdym indywidualnym, uzasadnionym przypadku sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego można wprowadzić dla działek o szczególnie trudnej geometrii zapisy odbiegające od wartości wskazanych w Studium.

W odniesieniu do sposobu zagospodarowania terenów przyjmuje się nadrzędną, obowiązującą zasadę, że spełnienie wymogów określanych w przepisach Studium dotyczących możliwości zainwestowania działek uznaje

się za zaspokojone również wówczas, gdy obiekt lokalizowany jest na działkach nie spełniających wymogów podziałowych, ale tylko pod warunkiem, że wówczas grupa działek, na których lokalizuje się taki obiekt, łącznie spełnia wymogi podziałowe. Obowiązujący wówczas sposób zagospodarowania zawsze dotyczy tej grupy działek i w żadnym przypadku grupa ta (grupa działek) nie może być traktowana rozłącznie przy dalszym ustalaniu parametrów zagospodarowania. Dlatego z punktu widzenia możliwości realizowania inwestycji na danych terenach pojęcie działki należy odczytywać również jako tożsame z grupą działek łącznie umożliwiających realizację danej inwestycji. Powyższe uregulowanie winno być uwzględniane w opracowywanych planach miejscowych.

#### **2.1.6. Obszar ścisłego centrum miasta**

Wyznacza się obszar ścisłego centrum miasta obejmujący teren ograniczony ulicami Botaniczną, Moniuszki w kierunku Ronda Generała Władysława Andersa, Świętojańską, Sądową, Portową, następnie rzeką Pasłęką, aż po ul. Gdańską, następnie ulicą Kościuszki z uwzględnieniem kościoła parafii greckokatolickiej pw. Trójcy Świętej, z powrotem ku Kościelnej, Kościelną w kierunku rzeki Pasłęki, z uwzględnieniem elektrowni wodnej. Obszar ścisłego centrum miasta jest w całości uznawany za obszar lokalizacji zabudowy śródmiejskiej w rozumieniu definicji określonej w par. 3, pkt. 1, rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 roku w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie

#### **2.1.7. Obszar śródmieścia**

Wyznacza się obszar śródmieścia, na terenie którego zabudowę traktuje się jako zabudowę śródmiejską w rozumieniu definicji określonej w par. 3, pkt. 1, rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 roku w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Jest to teren ograniczony ulicami PCK (wraz z mostem na Pasłęce), Placem Grunwaldu (który należy do tego obszaru), Aleją Wojska Polskiego, ulicą Mielczarskiego, Elbląską, południową granicą parku przy ul. Elbląskiej, jednak z uwzględnieniem dwóch bloków wielorodzinnych na południe od parku, dalej wzdłuż ulicy 700 lecia, ponownie ulicą Mielczarskiego, ulicą Władysława Sikorskiego, przejazdem w kierunku ulicy Zielonej, ulicą Zieloną z uwzględnieniem budynku nr 13/15, dalej w kierunku budynku przy ulicy Moniuszki 18, z uwzględnieniem kompleksu szkolno-sportowego położonego na zachód od ulicy Moniuszki, z uwzględnieniem zabudowy mieszkaniowej w klinie ulic Chopina i Moniuszki, następnie w kierunku północnym ku rzece Pasłęce. Dalej granica śródmieścia wiedzie przecinając ulicę Łąkową, następnie wzdłuż wschodniej granicy terenów sportowo-rekreacyjnych, za stadionem przy Pasłęce, ku kładce na Pasłęce, wzdłuż rzeki, a w jej zakolu, prostopadle ku ulicy Olsztyńskiej, aż po przejazd kolejowy drogi wojewódzkiej 507, następnie wzdłuż linii kolejowej, aż do ulicy Szkolnej, ulicą Szkolną, Mokłą, Rzemieślniczą, Armii Krajowej, z uwzględnieniem Szkoły Podstawowej im. Jana Pawła II, z uwzględnieniem działek 163/2 oraz 304/1 do Królewieckiej, wzdłuż Królewieckiej, Wiejskiej, do ulicy 9 Maja. Śródmieście uwzględnia też zabudowę zachodniej pierzei ulicy 9 Maja, odcinek północnej pierzei ulicy Przemysłowej, a następnie przebiega osią ulicy Przemysłowej ku ulicy PCK.

#### **2.1.8. Relacja zabudowy i zagospodarowania do terenów chronionych przyrodniczo**

W przypadku, gdy zapisy szczegółowe nie regulują kwestii oddziaływania na obszary chronione ze względu na cenne zasoby przyrodnicze, przy zagospodarowaniu i zabudowie terenów położonych w obszarach chronionych wprowadza się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać negatywnie

na środowisko oraz mogących potencjalnie znacząco oddziaływać negatywnie na środowisko, z wyłączeniem zabudowy mieszkaniowej jedno i wielorodzinnej (która jest dozwolona w obszarach historycznie przeznaczonych na cele mieszkaniowe, bądź do tych obszarów przylega), zabudowy istniejącej oraz inwestycji celu publicznego. W przypadku lokalizacji zabudowy mieszkaniowej, jeśli jest to przedsięwzięcie mogące potencjalnie znacząco negatywnie oddziaływać na środowisko, należy zastosować rozwiązania minimalizujące negatywne oddziaływania, w szczególności minimalizować wpływ obsługi komunikacyjnej, przechowywania/składowania odpadów, odprowadzania ścieków bytowych. W przypadku istniejących obiektów wprowadza się zakaz ich rozbudowy, nadbudowy, przebudowy z wyłączeniem terenów przemysłowych, na których obowiązuje minimalizacja negatywnych oddziaływań środowiskowych. Preferencyjnie, tereny położone w obszarach chronionych powinny być przeznaczane na zieleni, w szczególności zieleni rodzimą, z dopuszczeniem zieleni w stanie naturalnym rozwijającej się na tych terenach.

## **2.2. Szczegółowe ustalenia parametrów zagospodarowania przestrzennego dla miasta Braniewa**

### **2.2.1. Wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów**

W niniejszym podrozdziale wyznacza się poszczególne typy terenów, występujące na Rysunku Studium (Rysunku SUiKZP).

#### **Obszar MC**

Podłoże sytuacyjne: Tereny zabudowy centrum to obszar wielofunkcyjny. To heterogeniczna tkanka centrum miasta, złożona z historycznego rdzenia miejskiego, z kluczowych dla tożsamości miasta obiektów publicznych o charakterze zabytkowym, z obiektów reprezentacyjnych, z obiektów tła w postaci zabudowy mieszkaniowej ze znaczną ilością usług skoncentrowanych w celu obsługi mieszkańców centrum ale i przyciągania klientów z obszarów śródmieścia, przedmieść, a także spoza miasta. W tym obszarze dążyć należy do wytworzenia najwyższego wysycenia na terenie miasta, do osiągnięcia wskaźnika zaludnienia na 1ha od 260 os., preferencyjnie od 300 os. do 450 os. Należy również, w perspektywie kilkudziesięciu lat, dążyć do odtworzenia zwartej, kwartałowej struktury miasta opartej na oryginalnym, historycznym narysie jednostek przestrzennych wydzielonych ulicami. Ze względu na to, że w chwili obecnej centrum miasta jest przekształcone zgodnie ze standardami soc-modernizmu, w ramach której to wizji nie zdecydowano się na większe, bardziej ekstensywne odbudowanie oryginalnej, historycznej struktury Braniewa, należy zakładać stopniowe, krok po kroku, przekształcanie centrum. W wariacie najpóźniej działającej transformacji proces ten powinien następować z chwilą dekapitalizacji substancji budowlanej obecnie istniejącej jako grupa bloków w centrum.

Braniewo było historycznie miastem skali czterech kondygnacji. W dawnym centrum znajdowano budynki przeważnie o trzech kondygnacjach z poddaszem użytkowym (w istocie wysokość czterech kondygnacji), obiekty o czterech kondygnacjach, a także czterech kondygnacjach z poddaszem użytkowym i nawet pięciu. Bywało, że obiekty były niższe, jednak często takie budynki wciśnięte były jako intrygujący element dywersyfikujący pierzeje. Taką dywersyfikację, jednak z przeważającą ilością budynków wykorzystujących niemal pełny lub pełny potencjał, można nadal stosować w projektowanej nowej zabudowie. Kompensacją substandardowej zabudowy mogą być obiekty o wyjątkowej lokalizacji w partiach, w których dopuszcza się dominanty. Dominanta może obejmować całą

budynek pod warunkiem, że budynek taki nie jest zbyt duży. W MPZP należy wprowadzić takie mechanizmy, które pozwolą na mniejszych działkach lokalizować budynki jako dominanty, natomiast na działkach większych należy określać narys dominanty i jej powierzchniowy udział w całej dopuszczalnej kubaturze.

Przy zagospodarowaniu i zabudowie terenów położonych w obszarze Natura 2000 Dolina Pasłęki wprowadza się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać negatywnie na środowisko oraz mogących potencjalnie znacząco oddziaływać negatywnie na środowisko, z wyłączeniem zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, która jest dozwolona (w obszarach historycznie przeznaczonych na cele mieszkaniowe oraz istniejących struktur). W przypadku lokalizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, jeśli jest to przedsięwzięcie mogące potencjalnie znacząco negatywnie oddziaływać na środowisko, należy zastosować rozwiązania minimalizujące negatywne oddziaływania, w szczególności minimalizować wpływ obsługi komunikacyjnej, przechowywania/składowania odpadów, odprowadzania ścieków bytowych. Dla pozostałych form zagospodarowania i zabudowy należy zachować odległość eliminującą negatywne oddziaływania środowiskowe na obszar objęty ochroną. W obszarze chronionym Natura 2000 Dolina Pasłęki zakazuje się lokalizacji usług. W przypadku, gdy ustalone formy oddziaływania nie wkraczają na obszar chroniony, lecz znajdują się w jego pobliżu, dopuszcza się wszystkie wymienione formy przeznaczenia, jednak z zastrzeżeniem, że należy zachować odległości od budynków i budowli, a także wszelkich źródeł emisji, zgodnie z poniższymi wskazaniami:

- odległość budynków od granicy terenu chronionego zapewniająca brak oddziaływań negatywnych na teren chroniony, lecz nie mniejsza niż 10,0 m oraz nie mniejsza niż dwukrotna wysokość budynku od granicy terenu chronionego,
- odległość budowli niebędących źródłem emisji w środowisku nie mniejsza niż 5,0 m,
- odległość budowli będących źródłem emisji w środowisku lub innych obiektów będących źródłem emisji w środowisku zapewniająca brak oddziaływań negatywnych na teren chroniony, lecz nie mniejsza niż 10,0 m oraz nie mniejsza niż zakres negatywnie oddziałującej emisji od granicy terenu chronionego.

W centrum przewiduje się zachowanie układu uwzględniającego dawną fosę i podział na rdzeń (część wewnętrzną) centrum oraz pierścieni (część zewnętrzną) centrum. Zarówno przestrzeń fosi jak i wybrane miejsca w tkance centrum powinny być traktowane jako ważne przestrzenie publiczne, o charakterze integracyjnym. Szczególnie przestrzeń fosi z urządzeniami, obiektami służącymi celom publicznym, kulturalnym, a także ekspozycja murów miejskich, powinny wyznaczać realizację polityki przestrzennej w tym obszarze, a rejon ten winien być zaliczony do strategicznych terenów ogniskujących życie społeczne. Artykulacja tkanki miejskiej powinna uwzględniać tradycyjny język urbanistyki, czyli akcentowanie naroży kwartałów, operowanie osiami i dominantami przestrzennymi podkreślającymi ważne kierunki obserwacji.

Przeznaczenie podstawowe może być określone przy użyciu następującego katalogu form przeznaczenia:

- tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej pierzejowej (MWK),
- tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wolnostojącej (MWW),
- tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW), przy czym oznaczenie to powinno być używane w przypadku wprowadzania zabudowy o specyficznej charakterystyce, trudno kwalifikowalnej do typów zabudowy pierzejowej (MWK) lub wolno stojącej (MWW), o jakich mowa wyżej,



- tereny usług handlu detalicznego (UHD), na działkach wspólnych z zabudową mieszkaniową lub działkach wyłącznie dla zabudowy usługowej,
- tereny usług gastronomii (UG), na działkach wspólnych z zabudową mieszkaniową lub działkach wyłącznie dla zabudowy usługowej,
- tereny usług zdrowia i pomocy społecznej (UZ), na działkach wspólnych z zabudową mieszkaniową lub działkach wyłącznie dla zabudowy usługowej,
- tereny usług nauki (UN),
- tereny usług religijnych (UR),
- tereny usług kultury (UK),
- tereny usług biurowych (UAB),
- tereny usług administracji (UAA),
- tereny usług biurowych i administracji (UA),
- dopuszczalne przeznaczenie obejmuje zieleni urządzoną wysoką (ZPW) i niską (ZPN) oraz tereny rynków i placów (KOR),
- dopuszczalne przeznaczenie obejmuje wyznaczanie terenów infrastruktury oraz terenów drogowych.

#### Wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów

Dla terenów przeznaczonych pod zabudowę i zagospodarowanie w obszarze oznaczonym w SUIKZP symbolem MC (zabudowa centrum) określa się następujące, wskaźniki zagospodarowania i użytkowania dla możliwych do realizacji na nich funkcji inwestycyjnych opisując poszczególne funkcje symbolami używanymi w sporządzanych w relacji do niniejszego SUIKZP planów miejscowych:

przeznaczenie terenu w MPZP	maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy [%]	minimalna powierzchnia biologicznie czynna [%]	ilość kondygnacji nadziemnych (w tym poddasze użytkowe)	maksymalna wysokość zabudowy [m]	geometria dachów
<b>MWK</b>	100	0	3 - 5	17	dachy płaskie lub strome dwu i wielospadowe
			dominanta +1	dominanta 20	
<b>MWW</b>	35	25	3 – 5	17	dachy płaskie lub strome dwu i wielospadowe
<b>MW</b>	40	25	3 – 5	17	dachy płaskie lub strome dwu i wielospadowe
			dominanta +1	dominanta 20	
<b>MWK-UHD</b>	100	0	4 – 5	17	dachy płaskie lub strome dwu i wielospadowe
			dominanta +1	dominanta 20	
<b>MWK-UG MWK-UZ</b>	70	0	4 – 5	17	dachy płaskie lub strome dwu i wielospadowe
			dominanta +1	dominanta 20	

przeznaczenie terenu w MPZP	maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy [%]	minimalna powierzchnia biologicznie czynna [%]	ilość kondygnacji nadziemnych (w tym poddasze użytkowe)	maksymalna wysokość zabudowy [m]	geometria dachów
MWW-UHD MWW-UG MWW-UZ MW-UHD MW-UG MW-UZ	40	25	4 – 5	17	dachy płaskie lub strome dwu i wielospadowe
			dominanta +1	dominanta 20	
UHD	100	0	2 – 3	12	dachy płaskie lub strome dwu i wielospadowe
			dominanta +1	dominanta 16	
UG UZ	60	0	2 – 3	12	dachy płaskie lub strome dwu i wielospadowe
UN UK	50	0	2 – 4	17	dowolna
UR	100	0	1 – 4	15	dowolna
			dominanta max 4 (wieże kościelne bez limitu)	25	
			zabytek (bez określania limitu)	zabytek (bez określania limitu)	
UAB	70	5	3 - 5	17	dachy płaskie lub strome dwu i wielospadowe
UAA	50	10	2 - 5	17	dowolna
			dominanta +1	dominanta 20	
UA	45	15	3 - 5	17	dowolna
			dominanta +1	dominanta 20	
UEP	40	20	2 – 3	12	dowolna
UEO	45	15	2 – 3	12	dowolna
UE	35	20	2 – 3	12	dowolna
UT	50	10	3 – 5	17	dachy płaskie lub strome dwu i wielospadowe
US	50	15	1 – 3	12	dowolna

przeznaczenie terenu w MPZP	maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy [%]	minimalna powierzchnia biologicznie czynna [%]	ilość kondygnacji nadziemnych (w tym poddasze użytkowe)	maksymalna wysokość zabudowy [m]	geometria dachów
KOR (rynki)	25	0	3 – 5	17	dowolna
			dominanta +1	dominanta 22	
KOR (place)	15	10	2 – 3	12	dowolna
KWS	70	5	1 – 2	8	dowolna
			dominanta +1	dominanta 12	

Tab. 4. Projektowane wskaźniki zagospodarowania i użytkowania terenów MC, oprac. 2022, Armageddon

Ilekość w obszarze MC występują obiekty zabytkowe wpisane do rejestru zabytków lub wojewódzkiej ewidencji zabytków (WEZ) względnie gminnej ewidencji zabytków (GEZ), ustalenia powyższej tabeli mogą być ignorowane w relacji do obiektu zabytkowego i działki, na której obiekt ten jest położony. Dopuszcza się również uwzględnienie potrzeby ekspozycji obiektu zabytkowego, co powinno skutkować zachowaniem widoczności tego obiektu w przestrzeni publicznej, jednak ograniczenie prawa do zabudowy i zagospodarowania, jeśli miałyby być w ten sposób ograniczane, wymaga wyprzedzającego przeprowadzenia analiz przestrzennych wskazujących konkretne potrzeby w zakresie zabezpieczenia ekspozycji obiektu zabytkowego.

Ustala się następujące standardy podziałowe dla terenów położonych w obszarze oznaczonym w SUIKZP jako MC, jeśli w planach miejscowych mają być na nich lokalizowane funkcje podstawowe:

przeznaczenie obszaru w studium	przeznaczenie terenu w MPZP	przeznaczenie wydzielanej działki	minimalna powierzchnia działki [m <sup>2</sup> ]
MC	MWK	zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna pierzejowa	nie ustala się minimum
	MWW	zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna wolnostojąca	1800
	MW	zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, o specyficznej charakterystyce, trudno kwalifikowalnej do typów zabudowy pierzejowej (MWK) lub wolno stojącej (MWW)	3000
	UHD	zabudowa usług handlu detalicznego	nie ustala się minimum
	UG	zabudowa usług gastronomii	nie ustala się minimum
	UZ	zabudowa usług zdrowia i pomocy społecznej	nie ustala się minimum
	UN	zabudowa usług nauki	600
	UR	zabudowa usług religijnych	600
	UK	zabudowa usług kultury	600
	UAB	zabudowa usług biurowych	300
UAA	zabudowa usług administracji	1000	

przeznaczenie obszaru w studium	przeznaczenie terenu w MPZP	przeznaczenie wydzielanej działki	minimalna powierzchnia działki [m <sup>2</sup> ]
	UA	zabudowa usług biurowych i administracji, o specyficznej charakterystyce, trudno kwalifikowalnej do typów zabudowy usług biurowych (UAB) lub zabudowy usług administracji (UAA)	1500
	ZPW	zieleń urządzona wysoka	nie ustala się minimum
	ZPN	zieleń urządzona niska	nie ustala się minimum
	ZP	zieleń urządzona, o specyficznej charakterystyce, trudno kwalifikowalnej do typów zieleni urządzonej wysokiej (ZPW) lub zieleni urządzonej niskiej (ZPN)	nie ustala się minimum
	KOR	place lub rynki	nie ustala się minimum
Ilekoć wyznacza się teren łączący dwie lub trzy formy przeznaczenia uwidocznione w kolumnie „przeznaczenie terenu w MPZP”, wówczas obowiązuje najbardziej restrykcyjny standard podziałowy określony dla jednej z form przeznaczenia (czyli największa powierzchnia działki budowlanej).			

Tab. 5. Projektowane standardy podziałowe dla funkcji podstawowych – Miasto Braniewo, obszar MC, oprac. 2022, Armageddon

Ustala się następujące standardy podziałowe dla terenów położonych w obszarze oznaczonym w SUIKZP jako MC, jeśli w planach miejscowych mają być na nich lokalizowane funkcje uzupełniające:

przeznaczenie terenu w studium	przeznaczenie terenu w MPZP	przeznaczenie wydzielanej działki	minimalna powierzchnia działki [m <sup>2</sup> ]
MC	UT	zabudowa usług turystyki	1000
	US	zabudowa usług sportu i rekreacji	2000
	UEP	zabudowa usług edukacji – szkoła podstawowa	10000
	UEO	zabudowa usług edukacji – szkoła ponadpodstawowa	5000
	UE	zabudowa usług edukacji, o specyficznej charakterystyce, trudno kwalifikowalnej do typów zabudowy usług edukacji – szkoła podstawowa (UEP) lub zabudowy usług edukacji – szkoła ponadpodstawowa (UEO)	3000
	KWS	komunikacja wodna śródlądowa	nie ustala się minimum
Ilekoć wyznacza się teren łączący dwie lub trzy formy przeznaczenia uwidocznione w kolumnie „przeznaczenie terenu w MPZP”, wówczas obowiązuje najbardziej restrykcyjny standard podziałowy określony dla jednej z form przeznaczenia (czyli największa powierzchnia działki budowlanej).			

Tab. 6. Projektowane standardy podziałowe dla funkcji uzupełniających – Miasto Braniewo, obszar MC, oprac. 2022, Armageddon

Ustala się następujące standardy wyznaczania w MPZP (czyli planach miejscowych) dla terenów położonych w obszarze oznaczonym w SUIKZP jako MC, jeśli w planach miejscowych są przeznaczane na cele komunikacji i jej obsługi:

przeznaczenie terenu w studium	oznaczenie drogi	przeznaczenie wydzielanej działki	minimalna szerokość w liniach rozgraniczających [m]
MC	KDL	drogi publiczne lokalne (w tym ulice)	12
		j.w. lecz wyznaczone w oparciu o historyczne podziały geodezyjne w obszarze objętym ochroną konserwatorską	nie ustala się minimum
	KDD	drogi publiczne dojazdowe (w tym ulice)	10
		j.w. lecz wyznaczone w oparciu o historyczne podziały geodezyjne w obszarze objętym ochroną konserwatorską	nie ustala się minimum
	KR	drogi wewnętrzne (w tym ulice, drogi osiedlowe, itp.)	10
		j.w. lecz wyznaczone w oparciu o historyczne podziały geodezyjne w obszarze objętym ochroną konserwatorską	nie ustala się minimum
	KPP	komunikacja piesza	3
	KPR	komunikacja rowerowa	3

Tab. 7. Projektowane standardy podziałowe dla funkcji uzupełniających – Miasto Braniewo, obszar MC, oprac. 2022, Armageddon

### Obszar MS

Podłoże sytuacyjne: Tereny zabudowy śródmiejskiej to obszar wielofunkcyjny, stanowiący otulinę centrum miasta. To heterogeniczna tkanka miejska, złożona z Nowego Miasta aż po dworzec kolejowy oraz innych kwartałów położonych w pierścieniu wokół centrum do około 500,0m od jego granic. Śródmieście obejmuje trójkątny obszar zamknięty ulicami Elbląską, Matejki i aleją Wojska Polskiego, także przyległy pas zabudowy do Placu Grunwaldu, zabudowę na północny-zachód od centrum ograniczony Placem Grunwaldu, ulicą PCK i Przemysłową, Plac Piłsudskiego aż po ulicę Gdańską, czworobok zamknięty ulicami 9 Maja, Wiejską, Królewicką i Placem Piłsudskiego, L-kształtny obszar wzdłuż ulicy Władysława Sikorskiego, fragmentarycznie rozciągający się aż po ul. Elbląską, ograniczony od południa ulicą Mielczarskiego, a także pas zabudowy wzdłuż ulicy Moniuszki o głębokości około 150,0m.

Pas śródmiejski uzupełnia historyczny rdzeń miejski o funkcje usługowe, obejmuje osiedla mieszkaniowe o relatywnie wysokiej gęstości zaludnienia. W tym obszarze dążyć należy do wytworzenia wysycenia na 1ha od 180 os., preferencyjnie od 220 os. do 350 os. Należy również, w dalekiej, nieokreślonej w niniejszym SUIKZP, perspektywie dążyć do przekształcania terenów śródmiejskich wszędzie tam, gdzie występuje zabudowa jednorodzinna na zabudowę wielorodzinną, aczkolwiek z poszanowaniem założeń i obiektów zabytkowych. Historycznie Braniewo było miastem skali czterech kondygnacji, którego centrum zabudowane było obiektami o skali między 3 a 5 kondygnacji (były też obiekty niższe). Dlatego w śródmieściu nie powinno się przekraczać skali pięciu kondygnacji także w przypadku dominant.

W śródmieściu przewiduje się kształtowanie zabudowy w sposób podkreślający istotne gmachy publiczne, np. gmach sądu, kościoły itp. Przewiduje się także ochronę specyficznego konglomeratu zabudowy o różnym przeznaczeniu wzdłuż ulicy Moniuszki. W tym należy zabezpieczyć integralność kompozycji budynków mieszkaniowych – czworaków. Należy unikać mieszania ze sobą typologii zabudowy zwartej kwartałowej (zwanej w rozporządzeniu pierzejową) i wolnostojącej. W przypadku zabudowy pierzejowej artykulacja tkanki miejskiej powinna dopuszczać tradycyjny język urbanistyki, czyli akcentowanie naroży kwartałów, operowanie osiami i

dominantami przestrzennymi podkreślającymi ważne kierunki obserwacji. W przypadku osiedli zabudowy wolnostojącej układ obiektów powinien tworzyć przestrzeń otwartą o gradientach charakteru od przestrzeni publicznych, przez półpubliczne po półprywatne (jednak z unikaniem gettoizacji wynikającej z wygradzania budynków lub ich zgrupowań).

Sposobem podniesienia jakości przestrzeni może być – zgodnie z zapisami SUIKZP – lokalizacja w rejonie ulicy Przemysłowej obiektu handlowego wielkopowierzchniowego, to jest o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>. Lokalizacja takiego obiektu w obszarze śródmiejskim musi realizować obsługę w miejsca postojowe wyłącznie w postaci garaży podziemnych lub w budynku nadziemnym o co najmniej dwóch poziomach – zakazuje się realizacji (przy obiekcie handlowym) parkingów na powierzchni terenu, w szczególności otwartych. Parking obiektu handlowego musi być zamknięty elewacjami, w których obowiązuje wyznaczenie rytmu i podziałów fasadowych charakterystycznych dla zabudowy śródmiejskiej miasta, preferencyjnie dla zabudowy historycznej. Centrum handlowe powinno mieć formę obiektu lub grupy obiektów, współkreującego odtwarzaną kwartałową strukturę śródmieścia (w powiązaniu z centrum). Lokalizacja obiektu handlowego powinna być przewidywana w taki sposób, aby obiekt stanowił harmonijny załączek lub harmonijne dopełnienie struktury historycznej centrum Braniewa. Wymagana jest wysoka jakość architektury, a w zapisach MPZP należy narzucić znaczący udział materiałów szlachetnych na elewacjach (np. cegła klinkierowa, okładzina z kamienia naturalnego, miedz patynowana lub oksydowana na stelażu, itp.). Należy unikać dużych, jednolitych połaci, artykulacja fasad powinna mieć układ pionowych osi, preferencyjnie z oknami oraz witrynami, detal powinien odwoływać się do skali człowieka, dzieląc fasadę na elementy o wymiarach nieprzekraczających 5,0m, natomiast okna i witryny 3,0m.

Przy zagospodarowaniu i zabudowie terenów położonych w obszarze Natura 2000 Dolina Pasłęki wprowadza się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać negatywnie na środowisko oraz mogących potencjalnie znacząco oddziaływać negatywnie na środowisko, z wyłączeniem zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, która jest dozwolona (w obszarach historycznie przeznaczonych na cele mieszkaniowe oraz istniejących struktur) oraz z wyłączeniem inwestycji celu publicznego. Obiekty istniejące mogą być zachowane, jednak nie mogą podlegać rozbudowie, nadbudowie lub przebudowie. W przypadku lokalizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, jeśli jest to przedsięwzięcie mogące potencjalnie znacząco negatywnie oddziaływać na środowisko, należy zastosować rozwiązania minimalizujące negatywne oddziaływania, w szczególności minimalizować wpływ obsługi komunikacyjnej, przechowywania/składowania odpadów, odprowadzania ścieków bytowych. Dla pozostałych form zagospodarowania i zabudowy należy zachować odległość eliminującą negatywne oddziaływania środowiskowe na obszar objęty ochroną. W obszarze chronionym Natura 2000 Dolina Pasłęki zakazuje się lokalizacji usług. W przypadku, gdy ustalone formy oddziaływania nie wkraczają na obszar chroniony, lecz znajdują się w jego pobliżu, dopuszcza się wszystkie wymienione formy przeznaczenia, jednak z zastrzeżeniem, że należy zachować odległości od budynków i budowli, a także wszelkich źródeł emisji, zgodnie z poniższymi wskazaniem:

- odległość budynków od granicy terenu chronionego zapewniająca brak oddziaływań negatywnych na teren chroniony, lecz nie mniejsza niż 10,0 m oraz nie mniejsza niż dwukrotna wysokość budynku od granicy terenu chronionego,
- odległość budynków mieszczących usługi handlu wielkopowierzchniowego (czyli powyżej 2000 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży) od granicy terenu chronionego zapewniająca brak oddziaływań negatywnych

na teren chroniony, lecz nie mniejsza niż 12,0 m oraz nie mniejsza niż dwukrotna wysokość budynku od granicy terenu chronionego,

- odległość budowli niebędących źródłem emisji w środowisku nie mniejsza niż 5,0 m,
- odległość budowli będących źródłem emisji w środowisku lub innych obiektów będących źródłem emisji w środowisku zapewniająca brak oddziaływań negatywnych na teren chroniony, lecz nie mniejsza niż 10,0 m oraz nie mniejsza niż zakres negatywnie oddziałującej emisji od granicy terenu chronionego.

Przeznaczenie podstawowe może być określone przy użyciu następującego katalogu form przeznaczenia:

- tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej pierzejowej (MWK),
- tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wolnostojącej (MWW),
- tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW), przy czym oznaczenie to powinno być używane w przypadku wprowadzania zabudowy o specyficznej charakterystyce, trudno kwalifikowalnej do typów zabudowy pierzejowej (MWK) lub wolno stojącej (MWW), o jakich mowa wyżej,
- tereny usług handlu detalicznego (UHD), na działkach wspólnych z zabudową mieszkaniową lub działkach wyłącznie dla zabudowy usługowej,
- tereny usług handlu wielkopowierzchniowego (UW) – wyłącznie w oznaczonym obszarze,
- tereny usług gastronomii (UG), na działkach wspólnych z zabudową mieszkaniową lub działkach wyłącznie dla zabudowy usługowej,
- tereny usług zdrowia i pomocy społecznej (UZ), na działkach wspólnych z zabudową mieszkaniową lub działkach wyłącznie dla zabudowy usługowej,
- tereny usług nauki (UN),
- tereny usług religijnych (UR),
- tereny usług kultury (UK),
- tereny usług biurowych (UAB),
- tereny usług administracji (UAA),
- tereny usług biurowych i administracji (UA),
- dopuszczalne przeznaczenie obejmuje zieleni urządzoną wysoką (ZPW) i niską (ZPN) oraz tereny rynków i placów (KOR),
- dopuszczalne przeznaczenie obejmuje wyznaczanie terenów infrastruktury oraz terenów drogowych.

### **Wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów**

Dla terenów przeznaczonych pod zabudowę i zagospodarowanie w obszarze oznaczonym w SUIKZP symbolem MS (zabudowa śródmiejska) określa się następujące, wskaźniki zagospodarowania i użytkowania dla możliwych do realizacji na nich funkcji inwestycyjnych opisując poszczególne funkcje symbolami używanymi w sporządzanych w relacji do niniejszego SUIKZP planów miejscowych:

przeznaczenie terenu w MPZP	maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy [%]	minimalna powierzchnia biologicznie czynna [%]	ilość kondygnacji nadziemnych (w tym poddasze użytkowe)	maksymalna wysokość zabudowy [m]	geometria dachów
MWK MWK-UHD MWK-UG MWK-UZ	40 działki narożne 45	25	3 - 4 dominanta +1	14 dominanta 17	dachy płaskie lub strome dwu i wielospadowe
MWW MWW-UHD MWW-UG MWW-UZ	35 działki narożne 40	25	3 – 5	16	dachy płaskie lub strome dwu i wielospadowe
MW MW-UHD MW-UG MW-UZ	35	25	3 – 4	14	dachy płaskie lub strome dwu i wielospadowe
MN (jedynie dla zabudowy istniejącej)	zgodny z zastanym stanem przestrzeni	zgodna z zastanym stanem przestrzeni	1 – 3	10	dachy płaskie lub strome dwu i wielospadowe
UHD	45	15	1 – 2 dominanta +1	8 dominanta 12	dachy płaskie lub strome dwu i wielospadowe
UZ UN UK	45	15	1 – 3	12	dowolna
UG	40	20	1 – 2	8	dachy płaskie lub strome dwu i wielospadowe
UR	55	15	1 – 4 dominanta max 4 (wieże kościelne bez limitu) zabytek (bez określania limitu)	15 25 zabytek (bez określania limitu)	dowolna
UAB UA	35	20	2 – 3	12	dachy płaskie lub strome dwu i wielospadowe
UAA	35	20	2 – 3 dominanta +1	12 dominanta 15	dowolna
UEP UEO UE	35	20	2 – 3	12	dachy płaskie lub strome dwu i wielospadowe
UT	40	20	3 – 4	14	dachy płaskie lub strome dwu i wielospadowe
US	50	20	1 – 3	12	dowolna



przeznaczenie terenu w MPZP	maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy [%]	minimalna powierzchnia biologicznie czynna [%]	ilość kondygnacji nadziemnych (w tym poddasze użytkowe)	maksymalna wysokość zabudowy [m]	geometria dachów
UW	40	15	1 – 2	10	dowolna
			dominanta +1	dominanta 13	
			obiekt może posiadać dwie kondygnacje parkingu wielopoziomowego na każdą kondygnację handlową, lecz min. 3 kondygnacje parkingu w postaci obiektu kubaturowego z obowiązkiem jego integracji z obiektem handlu wielkopow.	j.w. (w tym z użyciem dominanty, jednak w takim przypadku zakaz eksponowania pojazdów parkujących wewnątrz)	
U	30	30	1 – 3	12	dowolna
KOR (rynki)	10 zabudowa tymczasowa +40	10	1 – 3	12	dowolna
			dominanta +1	dominanta 15	
KOR (place)	10	20	1	6	dowolna
KWS	40	20	1 – 2	8	dowolna
			dominanta +1	dominanta 12	

Tab. 8. Projektowane wskaźniki zagospodarowania i użytkowania terenów MS, oprac. 2022, Armageddon

Ileokroć w obszarze MS występują obiekty zabytkowe wpisane do rejestru zabytków lub wojewódzkiej ewidencji zabytków (WEZ) względnie gminnej ewidencji zabytków (GEZ), ustalenia powyższej tabeli mogą być ignorowane w relacji do obiektu zabytkowego i działki, na której obiekt ten jest położony. Dopuszcza się również uwzględnienie potrzeby ekspozycji obiektu zabytkowego, co powinno skutkować zachowaniem widoczności tego obiektu w przestrzeni publicznej, jednak ograniczenie prawa do zabudowy i zagospodarowania, jeśli miałyby być w ten sposób ograniczane, wymaga wyprzedzającego przeprowadzenia analiz przestrzennych wskazujących konkretne potrzeby w zakresie zabezpieczenia ekspozycji obiektu zabytkowego.

Ustala się następujące standardy podziałowe dla terenów położonych w obszarze oznaczonym w SUIKZP jako MS, jeśli w planach miejscowych mają być na nich lokalizowane funkcje podstawowe:

przeznaczenie obszaru w studium	przeznaczenie terenu w MPZP	przeznaczenie wydzielanej działki	minimalna powierzchnia działki [m <sup>2</sup> ]
MS	MWK	zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna pierzejowa	600
	MWW	zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna wolnostojąca	1200
	MW	zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, o specyficznej charakterystyce, trudno kwalifikowalnej do typów zabudowy pierzejowej (MWK) lub wolno stojącej (MWW)	1500
	UHD	zabudowa usług handlu detalicznego	400
	UZ	zabudowa usług zdrowia i pomocy społecznej	600
	UN	zabudowa usług nauki	600
	UR	zabudowa usług religijnych	600
	UK	zabudowa usług kultury	600
	UAB	zabudowa usług biurowych	300
	UAA	zabudowa usług administracji	1000
	UA	zabudowa usług biurowych i administracji, o specyficznej charakterystyce, trudno kwalifikowalnej do typów zabudowy usług biurowych (UAB) lub zabudowy usług administracji (UAA)	1500
	UW	zabudowa usług handlu wielkopowierzchniowego	7000
	ZPW	zieleń urządzona wysoka	nie ustala się minimum
	ZPN	zieleń urządzona niska	nie ustala się minimum
ZP	zieleń urządzona, o specyficznej charakterystyce, trudno kwalifikowalnej do typów zieleni urządzonej wysokiej (ZPW) lub zieleni urządzonej niskiej (ZPN)	nie ustala się minimum	
KOR	place lub rynki	nie ustala się minimum	
Ilekość wyznacza się teren łączący dwie lub trzy formy przeznaczenia uwidocznione w kolumnie „przeznaczenie terenu w MPZP”, wówczas obowiązuje najbardziej restrykcyjny standard podziałowy określony dla jednej z form przeznaczenia (czyli największa powierzchnia działki budowlanej).			

Tab. 9. Projektowane standardy podziałowe dla funkcji podstawowych – Miasto Braniewo, obszar MS, oprac. 2022, Armageddon

Ustala się następujące standardy podziałowe dla terenów położonych w obszarze oznaczonym w SUIKZP jako MS, jeśli w planach miejscowych mają być na nich lokalizowane funkcje uzupełniające:

przeznaczenie terenu w studium	przeznaczenie terenu w MPZP	przeznaczenie wydzielanej działki	minimalna powierzchnia działki [m <sup>2</sup> ]
MS	UT	zabudowa usług turystyki	1000
	US	zabudowa usług sportu i rekreacji	2000
	UG	zabudowa usług gastronomii	600
	UEP	zabudowa usług edukacji – szkoła podstawowa	12000
	UEO	zabudowa usług edukacji – szkoła ponadpodstawowa	6000

przeznaczenie terenu w studium	przeznaczenie terenu w MPZP	przeznaczenie wydzielanej działki	minimalna powierzchnia działki [m <sup>2</sup> ]
	UE	zabudowa usług edukacji, o specyficznej charakterystyce, trudno kwalifikowalnej do typów zabudowy usług edukacji – szkoła podstawowa (UEP) lub zabudowy usług edukacji – szkoła ponadpodstawowa (UEO)	4000
	U	zabudowa usług edukacji, o specyficznej charakterystyce, trudno kwalifikowalnej do typów zabudowy usług poziomu 2 i poziomu 3 wg rozporządzenia	1500
	KWS	komunikacja wodna śródlądowa	nie ustala się minimum
Ilekość wyznacza się teren łączący dwie lub trzy formy przeznaczenia uwidocznione w kolumnie „przeznaczenie terenu w MPZP”, wówczas obowiązuje najbardziej restrykcyjny standard podziałowy określony dla jednej z form przeznaczenia (czyli największa powierzchnia działki budowlanej).			

Tab. 10. Projektowane standardy podziałowe dla funkcji uzupełniających – Miasto Braniewo, obszar MS, oprac. 2022, Armageddon

Ustala się następujące standardy wyznaczania w MPZP (czyli planach miejscowych) dla terenów położonych w obszarze oznaczonym w SUIKZP jako MS, jeśli w planach miejscowych są przeznaczane na cele komunikacji i jej obsługi:

przeznaczenie terenu w studium	oznaczenie drogi	przeznaczenie wydzielanej działki	minimalna szerokość w liniach rozgraniczających [m]
MS	KDL	drogi publiczne lokalne (w tym ulice)	12
		j.w. lecz wyznaczone w oparciu o historyczne podziały geodezyjne w obszarze objętym ochroną konserwatorską	nie ustala się minimum
	KDD	drogi publiczne dojazdowe (w tym ulice)	10
		j.w. lecz wyznaczone w oparciu o historyczne podziały geodezyjne w obszarze objętym ochroną konserwatorską	nie ustala się minimum
	KR	drogi wewnętrzne (w tym ulice, drogi osiedlowe, itp.)	10
		j.w. lecz wyznaczone w oparciu o historyczne podziały geodezyjne w obszarze objętym ochroną konserwatorską	nie ustala się minimum
	KPP	komunikacja piesza	3
KPR	komunikacja rowerowa	3	

Tab. 11. Projektowane standardy podziałowe dla funkcji uzupełniających – Miasto Braniewo, obszar MS, oprac. 2022, Armageddon

### Obszar MZ

Podłoże sytuacyjne: Tereny zabudowy mieszkaniowej zwartej to obszar z przeważającym udziałem funkcji mieszkaniowej, uzupełnianej o nieuciążliwe usługi. Są to obszary strefy pośredniej, skoncentrowane na północy Braniewa.

Zabudowa mieszkaniowa obszaru MZ jest zabudową mieszaną, taką, w której występuje zarówno zabudowa wielorodzinna jak i zabudowa jednorodzinna. Choć z nazwy terenu wynika zwartość tkanki, to w rzeczywistości zdywersyfikowane formy zabudowy oferują rozmaity stan wypełnienia pierzei, jednakże nawet w

przypadku pierzei perforowanych (czyli o nieciągłej zabudowie) jest to układ czytelnego obudowywania „ścian” ulic. W tym obszarze dążyć należy do wytworzenia wysycenia na 1ha od 80 os., preferencyjnie od 150 os. do 250 os. Na obszarze tym powinno się zasadniczo dążyć do kształtowania zabudowy nie wyższej, niż 4 kondygnacje, jednak lokalnie dopuszcza się wysokość do 5 kondygnacji.

Przeznaczenie podstawowe może być określone przy użyciu następującego katalogu form przeznaczenia:

- tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej pierzejowej (MWK),
- tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wolnostojącej (MWW),
- tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW), przy czym oznaczenie to powinno być używane w przypadku wprowadzania zabudowy o specyficznej charakterystyce, trudno kwalifikowalnej do typów zabudowy pierzejowej (MWK) lub wolno stojącej (MWW), o jakich mowa wyżej,
- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej (MNS),
- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej (MNB),
- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej (MNW),
- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN), przy czym oznaczenie to powinno być używane w przypadku wprowadzania zabudowy o specyficznej charakterystyce, trudno kwalifikowalnej do typów zabudowy szeregowej (MNS), bliźniaczej (MNB) lub wolnostojącej (MNW), o jakich mowa wyżej,
- tereny usług handlu detalicznego (UHD), na działkach wspólnych z zabudową mieszkaniową lub działkach wyłącznie dla zabudowy usługowej,
- tereny usług gastronomii (UG), na działkach wspólnych z zabudową mieszkaniową lub działkach wyłącznie dla zabudowy usługowej,
- tereny usług zdrowia i pomocy społecznej (UZ), na działkach wspólnych z zabudową mieszkaniową lub działkach wyłącznie dla zabudowy usługowej,
- tereny usług nauki (UN),
- tereny usług religijnych (UR),
- tereny usług kultury (UK),
- tereny usług rzemieślniczych (UL),
- tereny usług bezpieczeństwa i porządku publicznego (UB),
- tereny usług biurowych (UAB),
- tereny usług administracji (UAA),
- tereny usług biurowych i administracji (UA),
- dopuszczalne przeznaczenie obejmuje zieleni urządzonej wysoką (ZPW) i niską (ZPN) oraz tereny rynków i placów (KOR) i garaży (KOG),
- dopuszczalne przeznaczenie obejmuje wyznaczanie terenów infrastruktury oraz terenów drogowych, przy czym autonomiczne tereny usługowe nie mogą zajmować więcej, niż 30% powierzchni sumy wszystkich terenów MZ w mieście.

**Wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów**

Dla terenów przeznaczonych pod zabudowę i zagospodarowanie w obszarze oznaczonym w SUIKZP symbolem MZ (zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna zwarta) określa się następujące, wskaźniki zagospodarowania i użytkowania dla możliwych do realizacji na nich funkcji inwestycyjnych opisując poszczególne funkcje symbolami używanymi w sporządzanych w relacji do niniejszego SUIKZP planów miejscowych:

przeznaczenie terenu w MPZP	maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy [%]	minimalna powierzchnia biologicznie czynna [%]	ilość kondygnacji nadziemnych (w tym poddasze użytkowe)	maksymalna wysokość zabudowy [m]	geometria dachów
MWK MWK-UHD MWK-UG MWK-UZ	35 działki narożne 40	25	3 - 4  dominanta +1	14  dominanta 17	dachy płaskie lub strome dwu i wielospadowe
MWW MWW-UHD MWW-UG MWW-UZ	35 działki narożne 40	25	3 – 5	16	dachy płaskie lub strome dwu i wielospadowe
MW MW-UHD MW-UG MW-UZ	35	25	3 – 4	14	dachy płaskie lub strome dwu i wielospadowe
MNS	35	25	2 – 3	10	dachy płaskie lub strome dwu i wielospadowe
MNB	30	25	2 – 3	10	dachy płaskie lub strome dwu i wielospadowe
MNW MN	25	25	2	8	dachy płaskie lub strome dwu i wielospadowe
UHD UG	35	20	1 – 2	8	dachy płaskie lub strome dwu i wielospadowe
UZ UN UK	30	20	1 – 3	12	dachy płaskie lub strome dwu i wielospadowe
UR	40	20	1 – 4	15	dowolna
			dominanta max 4 (wieże kościelne bez limitu)	20	
UAB UA UEP UEO UE	35	20	2 – 3	12	dachy płaskie lub strome dwu i wielospadowe
UAA	35	20	2 – 3	12	dowolna
			dominanta +1	dominanta 15	

przeznaczenie terenu w MPZP	maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy [%]	minimalna powierzchnia biologicznie czynna [%]	ilość kondygnacji nadziemnych (w tym poddasze użytkowe)	maksymalna wysokość zabudowy [m]	geometria dachów
UT	35	20	3 – 4	14	dachy płaskie lub strome dwu i wielospadowe
US	40	20	1 – 3	12	dowolna
UL	35	15	1 – 2	9	dachy płaskie lub strome dwu i wielospadowe
UB	40	10	1 – 3	12	dowolna
			dominanta +1	dominanta 15	
U	30	30	1 – 3	12	dowolna
KOR (rynki)	10 zabudowa tymczasowa +40	10	1 – 3	12	dowolna
			dominanta +1	dominanta 15	
KOR (place)	10	20	1	6	dowolna
KOG	35	15	2	6	dachy płaskie
KWS	40	20	1 – 2	8	dowolna
			dominanta +1	dominanta 12	

Tab. 12. Projektowane wskaźniki zagospodarowania i użytkowania terenów MZ, oprac. 2022, Armageddon

Ileokroć w obszarze MZ występują obiekty zabytkowe wpisane do rejestru zabytków lub wojewódzkiej ewidencji zabytków (WEZ) względnie gminnej ewidencji zabytków (GEZ), ustalenia powyższej tabeli mogą być ignorowane w relacji do obiektu zabytkowego i działki, na której obiekt ten jest położony. Dopuszcza się również uwzględnienie potrzeby ekspozycji obiektu zabytkowego, co powinno skutkować zachowaniem widoczności tego obiektu w przestrzeni publicznej, jednak ograniczenie prawa do zabudowy i zagospodarowania, jeśli miałyby być w ten sposób ograniczane, wymaga wyprzedzającego przeprowadzenia analiz przestrzennych wskazujących konkretne potrzeby w zakresie zabezpieczenia ekspozycji obiektu zabytkowego.

Ustala się następujące standardy podziałowe dla terenów położonych w obszarze oznaczonym w SUIKZP jako MZ, jeśli w planach miejscowych mają być na nich lokalizowane funkcje podstawowe:

przeznaczenie obszaru w studium	przeznaczenie terenu w MPZP	przeznaczenie wydzielanej działki	minimalna powierzchnia działki [m <sup>2</sup> ]
MZ	MWK	zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna pierzejowa	600
	MWW	zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna wolnostojąca	1200
	MW	zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, o specyficznej charakterystyce, trudno kwalifikowalnej do typów zabudowy pierzejowej (MWK) lub wolno stojącej (MWW)	1500

przeznaczenie obszaru w studium	przeznaczenie terenu w MPZP	przeznaczenie wydzielanej działki	minimalna powierzchnia działki [m <sup>2</sup> ]
	<b>MNS</b>	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna szeregowa* (zawsze minimum 3 działki, w tym dwie skrajne)	działka środkowa 180 działka skrajna 240
	<b>MNB</b>	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna bliźniacza** (zawsze 2 działki)	300
	<b>MNW</b>	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca	450
	<b>MN</b>	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna (w obszarze MZ nie może to być zabudowa szeregowa)	450
	<b>UHD</b>	zabudowa usług handlu detalicznego	600
	<b>UR</b>	zabudowa usług religijnych	1000
	<b>UK</b>	zabudowa usług kultury	800
	<b>UAB</b>	zabudowa usług biurowych	300
	<b>UAA</b>	zabudowa usług administracji	1000
	<b>UA</b>	zabudowa usług biurowych i administracji, o specyficznym charakterze, trudno kwalifikowalnej do typów zabudowy usług biurowych (UAB) lub zabudowy usług administracji (UAA)	1500
	<b>ZPW</b>	zieleń urządzonej wysoka	nie ustala się minimum
	<b>ZPN</b>	zieleń urządzonej niska	nie ustala się minimum
	<b>ZP</b>	zieleń urządzonej, o specyficznym charakterze, trudno kwalifikowalnej do typów zieleni urządzonej wysokiej (ZPW) lub zieleni urządzonej niskiej (ZPN)	nie ustala się minimum
<b>KOR</b>	plac lub rynek	nie ustala się minimum	
<p>* zabudowa szeregowa musi być realizowana w szeregach minimum 3 obiekty o znormalizowanej formie, tolerancji wymiarowej sąsiadujących segmentów +/-0,2m odnośnie wysokości budynku, szerokości budynku (z zastrzeżeniem, że w segmentach skrajnych tolerancja dotyczy lica frontowego i tylnego, natomiast można dobudowywać wycofane, boczne elementy tych segmentów powiększając szerokość segmentów skrajnych o max 3,0m) oraz wysokości do krawędzi dachu, lokalizacji lica frontowego zabudowy, identycznej ilości kondygnacji nadziemnych, identycznej geometrii dachu; działki skrajne lokalizowane są z możliwością wprowadzania otworów okiennych i drzwiowych na trzeciej, bocznej, nieulegającej zakryciu elewacji; działki środkowe powinny mieć identyczną szerokość (w granicach określonej tolerancji wymiarowej)</p> <p>Ileokroć wyznacza się teren łączący dwie lub trzy formy przeznaczenia uwidocznione w kolumnie „przeznaczenie terenu w MPZP”, wówczas obowiązuje najbardziej restrykcyjny standard podziałowy określony dla jednej z form przeznaczenia (czyli największa powierzchnia działki budowlanej).</p>			

Tab. 13. Projektowane standardy podziałowe dla funkcji podstawowych – Miasto Braniewo, obszar MZ, oprac. 2022, Armageddon

Ustala się następujące standardy podziałowe dla terenów położonych w obszarze oznaczonym w SUIKZP jako MZ, jeśli w planach miejscowych mają być na nich lokalizowane funkcje uzupełniające:

przeznaczenie terenu w studium	przeznaczenie terenu w MPZP	przeznaczenie wydzielanej działki	minimalna powierzchnia działki [m <sup>2</sup> ]
MZ	UZ	zabudowa usług zdrowia i pomocy społecznej	600
	UN	zabudowa usług nauki	800
	UT	zabudowa usług turystyki	2000
	US	zabudowa usług sportu i rekreacji	3000
	UG	zabudowa usług gastronomii	600
	UEP	zabudowa usług edukacji – szkoła podstawowa	12000
	UEO	zabudowa usług edukacji – szkoła ponadpodstawowa	7000
	UE	zabudowa usług edukacji, o specyficznej charakterystyce, trudno kwalifikowalnej do typów zabudowy usług edukacji – szkoła podstawowa (UEP) lub zabudowy usług edukacji – szkoła ponadpodstawowa (UEO)	5000
	UL	zabudowa usług rzemieślniczych	1000
	UB	zabudowa usług bezpieczeństwa i porządku publicznego	2000
	U	zabudowa usług edukacji, o specyficznej charakterystyce, trudno kwalifikowalnej do typów zabudowy usług poziomu 2 i poziomu 3 wg rozporządzenia	2000
	KOG	garaże	2000
KWS	komunikacja wodna śródlądowa	nie ustala się minimum	

Ileokroć wyznacza się teren łączący dwie lub trzy formy przeznaczenia uwidocznione w kolumnie „przeznaczenie terenu w MPZP”, wówczas obowiązuje najbardziej restrykcyjny standard podziałowy określony dla jednej z form przeznaczenia (czyli największa powierzchnia działki budowlanej).

Tab. 14. Projektowane standardy podziałowe dla funkcji uzupełniających – Miasto Braniewo, obszar MZ, oprac. 2022, Armageddon

Ustala się następujące standardy wyznaczania w MPZP (czyli planach miejscowych) dla terenów położonych w obszarze oznaczonym w SUIKZP jako MZ, jeśli w planach miejscowych są przeznaczane na cele komunikacji i jej obsługi:

przeznaczenie terenu w studium	oznaczenie drogi	przeznaczenie wydzielanej działki	minimalna szerokość w liniach rozgraniczających [m]
MZ	KDL	drogi publiczne lokalne (w tym ulice)	12
		j.w. lecz wyznaczone w oparciu o historyczne podziały geodezyjne w obszarze objętym ochroną konserwatorską	nie ustala się minimum
	KDD	drogi publiczne dojazdowe (w tym ulice)	10
		j.w. lecz wyznaczone w oparciu o historyczne podziały geodezyjne w obszarze objętym ochroną konserwatorską	nie ustala się minimum



przeznaczenie terenu w studium	oznaczenie drogi	przeznaczenie wydzielanej działki	minimalna szerokość w liniach rozgraniczających [m]
	KR	drogi wewnętrzne (w tym ulice, drogi osiedlowe, itp.)	10
		j.w. lecz wyznaczone w oparciu o historyczne podziały geodezyjne w obszarze objętym ochroną konserwatorską	nie ustala się minimum
	KPP	komunikacja piesza	4
	KPR	komunikacja rowerowa	4

Tab. 15. Projektowane standardy podziałowe dla funkcji uzupełniających – Miasto Braniewo, obszar MZ, oprac. 2022, Armageddon

### Obszar MWU

Podłoże sytuacyjne: Tereny zabudowy mieszkaniowej lub mieszkaniowo-usługowej wielorodzinnej oraz zabudowy usługowej zlokalizowane są w południowej części Braniewa. Jest to zwarty obszar osiedli położonych przy ulicy Grota-Roweckiego, Sucharskiego, Bema, Sowińskiego a także Dembińskiego. To obszar z przeważającym udziałem funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej, uzupełnianej o nieuciążliwe usługi.

Zabudowa mieszkaniowa obszaru MWU ma zasadniczo dwie typologie: zabudowę blokową, którą można zaklasyfikować jako (w przeważającej mierze) wolnostojącą, głównie czterokondygnacyjną, miejscami pięciokondygnacyjną, a także zabudowę willi miejskich o wysokości trzech kondygnacji. Część willi ma pełne trzy kondygnacje i poddasze, na którym jednakże nie są zlokalizowane mieszkania, inna część ma dwie kondygnacje i poddasze, na którym są zlokalizowane mieszkania (zatem łącznie trzy kondygnacje nadziemne). Charakter tego obszaru jest stosunkowo spójny. Zabudowa jest uzupełniana usługami, co do których należy dopuszczać ich rozwój, rozbudowę, poszerzanie programu dostępnych funkcji na osiedlu. W tym obszarze dążyć należy do wytworzenia wysycenia na 1ha od 100 os., preferencyjnie od 180 os. do 250 os. Na obszarze tym powinno się zasadniczo dążyć do kształtowania zabudowy nie wyższej, niż 4 kondygnacje, jednak lokalnie dopuszcza się wysokość do 5 kondygnacji.

Przeznaczenie podstawowe może być określone przy użyciu następującego katalogu form przeznaczenia:

- tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wolnostojącej (MWW),
- tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW), przy czym oznaczenie to powinno być używane w przypadku wprowadzania zabudowy o specyficznej charakterystyce, trudno kwalifikowalnej do typów zabudowy pierzejowej (MWK) lub wolno stojącej (MWW), o jakich mowa wyżej,
- tereny usług handlu detalicznego (UHD), na działkach wspólnych z zabudową mieszkaniową lub działkach wyłącznie dla zabudowy usługowej,
- tereny usług gastronomii (UG), na działkach wspólnych z zabudową mieszkaniową lub działkach wyłącznie dla zabudowy usługowej,
- tereny usług zdrowia i pomocy społecznej (UZ), na działkach wspólnych z zabudową mieszkaniową lub działkach wyłącznie dla zabudowy usługowej,
- tereny usług nauki (UN),
- tereny usług religijnych (UR),

- tereny usług kultury (UK),
- tereny usług biurowych (UAB),
- tereny usług administracji (UAA),
- tereny usług biurowych i administracji (UA),
- dopuszczalne przeznaczenie obejmuje zieleń urządzoną wysoką (ZPW) i niską (ZPN) oraz tereny rynków i placów (KOR) i garaży (KOG),
- dopuszczalne przeznaczenie obejmuje wyznaczanie terenów infrastruktury oraz terenów drogowych, przy czym autonomiczne tereny usługowe nie mogą zajmować więcej, niż 30% powierzchni sumy wszystkich terenów MZ w mieście.

### Wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów

Dla terenów przeznaczonych pod zabudowę i zagospodarowanie w obszarze oznaczonym w SUIKZP symbolem MWU (zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna lub mieszkaniowo-usługowa wielorodzinna oraz zabudowa usługowa) określa się następujące, wskaźniki zagospodarowania i użytkowania dla możliwych do realizacji na nich funkcji inwestycyjnych opisując poszczególne funkcje symbolami używanymi w sporządzanych w relacji do niniejszego SUIKZP planów miejscowych:

przeznaczenie terenu w MPZP	maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy [%]	minimalna powierzchnia biologicznie czynna [%]	ilość kondygnacji nadziemnych (w tym poddasze użytkowe)	maksymalna wysokość zabudowy [m]	geometria dachów
MWK MWK-UHD MWK-UG MWK-UZ	35 działki narożne 40	25	3 – 5	16	dachy płaskie lub strome dwu i wielospadowe
MWW MWW-UHD MWW-UG MWW-UZ	40	25	3 – 5	16	dachy płaskie lub strome dwu i wielospadowe
MW MW-UHD MW-UG MW-UZ	35	25	3 – 4	14	dachy płaskie lub strome dwu i wielospadowe
UHD UG	35	20	1 – 2	8	dachy płaskie lub strome dwu i wielospadowe
UZ UN UK	35	20	1 – 3	12	dachy płaskie lub strome dwu i wielospadowe
UR	40	20	1 – 4	15	dowolna
			dominanta max 4 (wieże kościelne bez limitu)	20	
UAB UA UEP UEO UE	35	20	1 – 3	12	dachy płaskie lub strome dwu i wielospadowe

przeznaczenie terenu w MPZP	maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy [%]	minimalna powierzchnia biologicznie czynna [%]	ilość kondygnacji nadziemnych (w tym poddasze użytkowe)	maksymalna wysokość zabudowy [m]	geometria dachów
UAA	35	20	2 – 3	12	dowolna
			dominanta +1	dominanta 15	
UT	35	20	3 – 4	14	dachy płaskie lub strome dwu i wielospadowe
US	35	20	1 – 3	12	dowolna
UB	35	10	1 – 2	8	dowolna
			dominanta +1	dominanta 12	
U	30	30	1 – 3	12	dowolna
KOR (rynki)	10 zabudowa tymczasowa +40	10	1	6	dowolna
			dominanta +1	dominanta 9	
KOR (place)	0	20	nie dotyczy	nie dotyczy	nie dotyczy
KOG	35	15	3	9	dachy płaskie
KWS	40	20	1 – 2	8	dowolna
			dominanta +1	dominanta 12	

Tab. 16. Projektowane wskaźniki zagospodarowania i użytkowania terenów MWU, oprac. 2022, Armageddon

Ileokroć w obszarze MWU występują obiekty zabytkowe wpisane do rejestru zabytków lub wojewódzkiej ewidencji zabytków (WEZ) względnie gminnej ewidencji zabytków (GEZ), ustalenia powyższej tabeli mogą być ignorowane w relacji do obiektu zabytkowego i działki, na której obiekt ten jest położony. Dopuszcza się również uwzględnienie potrzeby ekspozycji obiektu zabytkowego, co powinno skutkować zachowaniem widoczności tego obiektu w przestrzeni publicznej, jednak ograniczenie prawa do zabudowy i zagospodarowania, jeśli miałyby być w ten sposób ograniczane, wymaga wyprzedzającego przeprowadzenia analiz przestrzennych wskazujących konkretne potrzeby w zakresie zabezpieczenia ekspozycji obiektu zabytkowego.

Ustala się następujące standardy podziałowe dla terenów położonych w obszarze oznaczonym w SUIKZP jako MWU, jeśli w planach miejscowych mają być na nich lokalizowane funkcje podstawowe:

przeznaczenie obszaru w studium	przeznaczenie terenu w MPZP	przeznaczenie wydzielanej działki	minimalna powierzchnia działki [m <sup>2</sup> ]
MWU	MWW	zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna wolnostojąca	1200
	MW	zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, o specyficznej charakterystyce, trudno kwalifikowalnej do typów zabudowy pierzejowej (MWK) lub wolno stojącej (MWW)	1500
	UHD	zabudowa usług handlu detalicznego	800
	UG	zabudowa usług gastronomii	800
	UZ	zabudowa usług zdrowia i pomocy społecznej	800
	UN	zabudowa usług nauki	800

przeznaczenie obszaru w studium	przeznaczenie terenu w MPZP	przeznaczenie wydzielanej działki	minimalna powierzchnia działki [m <sup>2</sup> ]
	UR	zabudowa usług religijnych	1200
	UK	zabudowa usług kultury	1000
	UAB	zabudowa usług biurowych	800
	UAA	zabudowa usług administracji	1200
	UA	zabudowa usług biurowych i administracji, o specyficznej charakterystyce, trudno kwalifikowalnej do typów zabudowy usług biurowych (UAB) lub zabudowy usług administracji (UAA)	1500
	UEP	zabudowa usług edukacji – szkoła podstawowa	12000
	UEO	zabudowa usług edukacji – szkoła ponadpodstawowa	8000
	UE	zabudowa usług edukacji, o specyficznej charakterystyce, trudno kwalifikowalnej do typów zabudowy usług edukacji – szkoła podstawowa (UEP) lub zabudowy usług edukacji – szkoła ponadpodstawowa (UEO)	6000
	US	zabudowa usług sportu i rekreacji	3000
	ZPW	zieleń urządzona wysoka	nie ustala się minimum
	ZPN	zieleń urządzona niska	nie ustala się minimum
	ZP	zieleń urządzona, o specyficznej charakterystyce, trudno kwalifikowalnej do typów zieleni urządzonej wysokiej (ZPW) lub zieleni urządzonej niskiej (ZPN)	nie ustala się minimum
	KOR	place lub rynki	nie ustala się minimum
KOG	garaże	2000	
<p>* zabudowa szeregowa musi być realizowana w szeregach minimum 3 obiekty o znormalizowanej formie, tolerancji wymiarowej sąsiadujących segmentów +/-0,2m odnośnie wysokości budynku, szerokości budynku (z zastrzeżeniem, że w segmentach skrajnych tolerancja dotyczy lica frontowego i tylnego, natomiast można dobudowywać wycofane, boczne elementy tych segmentów powiększając szerokość segmentów skrajnych o max 3,0m) oraz wysokości do krawędzi dachu, lokalizacji lica frontowego zabudowy, identycznej ilości kondygnacji nadziemnych, identycznej geometrii dachu; działki skrajne lokalizowane są z możliwością wprowadzania otworów okiennych i drzwiowych na trzeciej, bocznej, nieulegającej zakryciu elewacji; działki środkowe powinny mieć identyczną szerokość (w granicach określonej tolerancji wymiarowej)</p>			
<p>Ilekroć wyznacza się teren łączący dwie lub trzy formy przeznaczenia uwidocznione w kolumnie „przeznaczenie terenu w MPZP”, wówczas obowiązuje najbardziej restrykcyjny standard podziałowy określony dla jednej z form przeznaczenia (czyli największa powierzchnia działki budowlanej).</p>			

Tab. 17. Projektowane standardy podziałowe dla funkcji podstawowych – Miasto Braniewo, obszar MWU, oprac. 2022, Armageddon

Ustala się następujące standardy podziałowe dla terenów położonych w obszarze oznaczonym w SUIKZP jako MZ, jeśli w planach miejscowych mają być na nich lokalizowane funkcje uzupełniające:

przeznaczenie terenu w studium	przeznaczenie terenu w MPZP	przeznaczenie wydzielanej działki	minimalna powierzchnia działki [m <sup>2</sup> ]
<b>MWU</b>	<b>MWK</b>	zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna pierzejowa	800
	<b>UT</b>	zabudowa usług turystyki	2000
	<b>UB</b>	zabudowa usług bezpieczeństwa i porządku publicznego	2000
	<b>U</b>	zabudowa usług edukacji, o specyficznej charakterystyce, trudno kwalifikowalnej do typów zabudowy usług poziomu 2 i poziomu 3 wg rozporządzenia	2000
Ilekość wyznacza się teren łączący dwie lub trzy formy przeznaczenia uwidocznione w kolumnie „przeznaczenie terenu w MPZP”, wówczas obowiązuje najbardziej restrykcyjny standard podziałowy określony dla jednej z form przeznaczenia (czyli największa powierzchnia działki budowlanej).			

Tab. 18. Projektowane standardy podziałowe dla funkcji uzupełniających – Miasto Braniewo, obszar MWU, oprac. 2022, Armageddon

Ustala się następujące standardy wyznaczania w MPZP (czyli planach miejscowych) dla terenów położonych w obszarze oznaczonym w SUIKZP jako MWU, jeśli w planach miejscowych są przeznaczane na cele komunikacji i jej obsługi:

przeznaczenie terenu w studium	oznaczenie drogi	przeznaczenie wydzielanej działki	minimalna szerokość w liniach rozgraniczających [m]
<b>MWU</b>	<b>KDL</b>	drogi publiczne lokalne (w tym ulice)	12
		j.w. lecz wyznaczone w oparciu o historyczne podziały geodezyjne w obszarze objętym ochroną konserwatorską	nie ustala się minimum
	<b>KDD</b>	drogi publiczne dojazdowe (w tym ulice)	10
		j.w. lecz wyznaczone w oparciu o historyczne podziały geodezyjne w obszarze objętym ochroną konserwatorską	nie ustala się minimum
	<b>KR</b>	drogi wewnętrzne (w tym ulice, drogi osiedlowe, itp.)	10
		j.w. lecz wyznaczone w oparciu o historyczne podziały geodezyjne w obszarze objętym ochroną konserwatorską	nie ustala się minimum
	<b>KPP</b>	komunikacja piesza	4
	<b>KPR</b>	komunikacja rowerowa	4

Tab. 19. Projektowane standardy podziałowe dla funkcji uzupełniających – Miasto Braniewo, obszar MWU, oprac. 2022, Armageddon

### Obszar MNWU

Podłoże sytuacyjne: Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej, także zabudowy mieszkaniowo-usługowej oraz towarzyszącej jej autonomicznej funkcji usługowej zlokalizowane są w południowej części Braniewa, w czterech zgrupowaniach. Pierwszy obszar leży na wschód od ulicy Władysława Sikorskiego, na północ od linii kolejowej, aż po ulicę Moniuszki. Drugi obszar obejmuje dwa kontury wyznaczone ulicami,

Mielczarskiego, Elbląską i 700 lecia oraz ulicami Elbląską, Wileńską, Warmińską i Mielczarskiego. Trzeci obszar, najmniejszy, wyznaczono między ulicą PCK, Pastką, cmentarzem, a ulicą Morską. Są to obszary z mieszaną funkcją mieszkaniową, zarówno jednorodziną jak wielorodziną, uzupełnianą o nieuciążliwe usługi. Czwarty teren położony jest przy ul. Armii Krajowej.

Zabudowa mieszkaniowa obszaru MNWU ma szeroki wachlarz typologii: zabudowę blokową, którą można zaklasyfikować jako (w przeważającej mierze) wolnostojącą, głównie trzykondygnacyjną, miejscami czterokondygnacyjną, a także zabudowę willi miejskich o wysokości trzech kondygnacji. Część willi ma pełne trzy kondygnacje i poddasze, na którym jednakże nie są lokalizowane mieszkania, inna część ma dwie kondygnacje i poddasze, na którym są zlokalizowane mieszkania (zatem łącznie trzy kondygnacje nadziemne). Są w tym obszarze także budynki mieszkaniowe jednorodzinne bliźniacze i wolnostojące. Przy ulicy Chopina jest także enklawa zabudowy szeregowej. Zabudowa jest uzupełniana usługami, należy dopuszczać ich rozwój, rozbudowę, poszerzanie programu dostępnych funkcji na osiedlach. W tym obszarze dążyć należy do wytworzenia wysycenia na 1ha od 30 os. do 60 os. w zabudowie jednorodzinnej, a od 120 os. do 230 os. w zabudowie wielorodzinnej. Na obszarze tym powinno się zasadniczo dążyć do kształtowania zabudowy wielorodzinnej nie wyższej, niż 4 kondygnacje, natomiast zabudowa jednorodzinna miejscami ma 3 kondygnacje, choć przeważnie są to 2 kondygnacje.

Przeznaczenie podstawowe może być określone przy użyciu następującego katalogu form przeznaczenia:

- tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wolnostojącej (MWW),
- tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW), przy czym oznaczenie to powinno być używane w przypadku wprowadzania zabudowy o specyficznej charakterystyce, trudno kwalifikowalnej do typów zabudowy pierzejowej (MWK) lub wolno stojącej (MWW), o jakich mowa wyżej,
- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej (MNS),
- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej (MNB),
- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej (MNW),
- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN), przy czym oznaczenie to powinno być używane w przypadku wprowadzania zabudowy o specyficznej charakterystyce, trudno kwalifikowalnej do typów zabudowy szeregowej (MNS), bliźniaczej (MNB) lub wolnostojącej (MNW), o jakich mowa wyżej,
- tereny usług handlu detalicznego (UHD), na działkach wspólnych z zabudową mieszkaniową lub działkach wyłącznie dla zabudowy usługowej,
- tereny usług zdrowia i pomocy społecznej (UZ), na działkach wspólnych z zabudową mieszkaniową lub działkach wyłącznie dla zabudowy usługowej,
- tereny usług religijnych (UR),
- tereny usług kultury (UK),
- tereny usług biurowych (UAB),
- tereny usług administracji (UAA),
- tereny usług biurowych i administracji (UA),
- dopuszczalne przeznaczenie obejmuje zieleń urządzoną wysoką (ZPW) i niską (ZPN) oraz tereny rynków i placów (KOR),
- dopuszczalne przeznaczenie obejmuje wyznaczanie terenów infrastruktury oraz terenów drogowych.

**Wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów**

Dla terenów przeznaczonych pod zabudowę i zagospodarowanie w obszarze oznaczonym w SUIKZP symbolem MNWU (zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i wielorodzinna, także zabudowa mieszkaniowo-usługowa oraz towarzysząca jej autonomiczna funkcja usługowa) określa się następujące, wskaźniki zagospodarowania i użytkowania dla możliwych do realizacji na nich funkcji inwestycyjnych opisując poszczególne funkcje symbolami używanymi w sporządzanych w relacji do niniejszego SUIKZP planów miejscowych:

przeznaczenie terenu w MPZP	maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy [%]	minimalna powierzchnia biologicznie czynna [%]	ilość kondygnacji nadziemnych (w tym poddasze użytkowe)	maksymalna wysokość zabudowy [m]	geometria dachów
MWK MWK-UHD MWK-UG MWK-UZ	35 działki narożne 40	25	3 – 4	14	dachy płaskie lub strome dwu i wielospadowe
MWW MWW-UHD MWW-UG MWW-UZ	40	25	3 – 4	14	dachy płaskie lub strome dwu i wielospadowe
MW MW-UHD MW-UG MW-UZ	30	25	2 – 4	14	dachy płaskie lub strome dwu i wielospadowe
MNS	30	25	2 – 3	10	dachy płaskie lub strome dwu i wielospadowe
MNB MNW MN	25	25	2 – 3	10	dachy płaskie lub strome dwu i wielospadowe
UHD UG	35	20	1 – 2	8	dachy płaskie lub strome dwu i wielospadowe
UZ UN UK	35	20	1 – 3	12	dachy płaskie lub strome dwu i wielospadowe
UR	40	20	1 – 4	15	dowolna
			dominanta max 4 (wieże kościelne bez limitu)	20	
UAB UA UEP UEO UE	35	20	1 – 3	12	dachy płaskie lub strome dwu i wielospadowe
UAA	35	20	2 – 3	12	dowolna
			dominanta +1	dominanta 15	
UT	35	20	3 – 4	14	dachy płaskie lub strome dwu i wielospadowe

przeznaczenie terenu w MPZP	maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy [%]	minimalna powierzchnia biologicznie czynna [%]	ilość kondygnacji nadziemnych (w tym poddasze użytkowe)	maksymalna wysokość zabudowy [m]	geometria dachów
<b>US</b>	35	20	1 – 3	12	dowolna
<b>UB</b>	35	10	1 – 2	8	dowolna
			dominanta +1	dominanta 12	
<b>U</b>	30	30	1 – 3	12	dowolna
<b>KOR (rynki)</b>	10 zabudowa tymczasowa +40	10	1	6	dowolna
			dominanta +1	dominanta 9	
<b>KOR (place)</b>	0	20	nie dotyczy	nie dotyczy	nie dotyczy
<b>KOG</b>	35	15	3	9	dachy płaskie

Tab. 20. Projektowane wskaźniki zagospodarowania i użytkowania terenów MNWU, oprac. 2022, Armageddon

Ilekcroć w obszarze MNWU występują obiekty zabytkowe wpisane do rejestru zabytków lub wojewódzkiej ewidencji zabytków (WEZ) względnie gminnej ewidencji zabytków (GEZ), ustalenia powyższej tabeli mogą być ignorowane w relacji do obiektu zabytkowego i działki, na której obiekt ten jest położony. Dopuszcza się również uwzględnienie potrzeby ekspozycji obiektu zabytkowego, co powinno skutkować zachowaniem widoczności tego obiektu w przestrzeni publicznej, jednak ograniczenie prawa do zabudowy i zagospodarowania, jeśli miałyby być w ten sposób ograniczane, wymaga wyprzedzającego przeprowadzenia analiz przestrzennych wskazujących konkretne potrzeby w zakresie zabezpieczenia ekspozycji obiektu zabytkowego.

Ustala się następujące standardy podziałowe dla terenów położonych w obszarze oznaczonym w SUIKZP jako MNWU, jeśli w planach miejscowych mają być na nich lokalizowane funkcje podstawowe:

przeznaczenie obszaru w studium	przeznaczenie terenu w MPZP	przeznaczenie wydzielanej działki	minimalna powierzchnia działki [m <sup>2</sup> ]
<b>MNWU</b>	<b>MWW</b>	zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna wolnostojąca	1200
	<b>MW</b>	zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, o specyficznej charakterystyce, trudno kwalifikowalnej do typów zabudowy pierzejowej (MWK) lub wolno stojącej (MWW)	1500
	<b>MNS</b>	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna szeregową* (zawsze minimum 3 działki, w tym dwie skrajne)	działka środkowa 200
			działka skrajna 300
	<b>MNB</b>	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna bliźniacza** (zawsze 2 działki)	300
	<b>MNW</b>	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca	500
	<b>MN</b>	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna (w obszarze MZ nie może to być zabudowa szeregową)	500
	<b>UHD</b>	zabudowa usług handlu detalicznego	800
	<b>UZ</b>	zabudowa usług zdrowia i pomocy społecznej	800
<b>UR</b>	zabudowa usług religijnych	1200	



przeznaczenie obszaru w studium	przeznaczenie terenu w MPZP	przeznaczenie wydzielanej działki	minimalna powierzchnia działki [m <sup>2</sup> ]
	UK	zabudowa usług kultury	1200
	UAB	zabudowa usług biurowych	1000
	UAA	zabudowa usług administracji	1500
	UA	zabudowa usług biurowych i administracji, o specyficznej charakterystyce, trudno kwalifikowalnej do typów zabudowy usług biurowych (UAB) lub zabudowy usług administracji (UAA)	1800
	ZPW	zieleń urządzona wysoka	nie ustala się minimum
	ZPN	zieleń urządzona niska	nie ustala się minimum
	ZP	zieleń urządzona, o specyficznej charakterystyce, trudno kwalifikowalnej do typów zieleni urządzonej wysokiej (ZPW) lub zieleni urządzonej niskiej (ZPN)	nie ustala się minimum
	KOR	place lub rynki	nie ustala się minimum
* zabudowa szeregowa musi być realizowana w szeregach minimum 3 obiekty o znormalizowanej formie, tolerancji wymiarowej sąsiadujących segmentów +/-0,2m odnośnie wysokości budynku, szerokości budynku (z zastrzeżeniem, że w segmentach skrajnych tolerancja dotyczy lica frontowego i tylnego, natomiast można dobudowywać wycofane, boczne elementy tych segmentów powiększając szerokość segmentów skrajnych o max 3,0m) oraz wysokości do krawędzi dachu, lokalizacji lica frontowego zabudowy, identycznej ilości kondygnacji nadziemnych, identycznej geometrii dachu; działki skrajne lokalizowane są z możliwością wprowadzania otworów okiennych i drzwiowych na trzeciej, bocznej, nieulegającej zakryciu elewacji; działki środkowe powinny mieć identyczną szerokość (w granicach określonej tolerancji wymiarowej)			
Ilekroć wyznacza się teren łączący dwie lub trzy formy przeznaczenia uwidocznione w kolumnie „przeznaczenie terenu w MPZP”, wówczas obowiązuje najbardziej restrykcyjny standard podziałowy określony dla jednej z form przeznaczenia (czyli największa powierzchnia działki budowlanej).			

Tab. 21. Projektowane standardy podziałowe dla funkcji podstawowych – Miasto Braniewo, obszar MNWU, oprac. 2022, Armageddon

Ustala się następujące standardy podziałowe dla terenów położonych w obszarze oznaczonym w SUIKZP jako MNWU, jeśli w planach miejscowych mają być na nich lokalizowane funkcje uzupełniające:

przeznaczenie terenu w studium	przeznaczenie terenu w MPZP	przeznaczenie wydzielanej działki	minimalna powierzchnia działki [m <sup>2</sup> ]
MNWU	MWK	zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna pierzejowa	1000
	UG	zabudowa usług gastronomii	800
	UN	zabudowa usług nauki	1000
	UT	zabudowa usług turystyki	2500
	US	zabudowa usług sportu i rekreacji	3000
	UEP	zabudowa usług edukacji – szkoła podstawowa	12000
	UEO	zabudowa usług edukacji – szkoła ponadpodstawowa	8000

przeznaczenie terenu w studium	przeznaczenie terenu w MPZP	przeznaczenie wydzielanej działki	minimalna powierzchnia działki [m <sup>2</sup> ]
	UE	zabudowa usług edukacji, o specyficznej charakterystyce, trudno kwalifikowalnej do typów zabudowy usług edukacji – szkoła podstawowa (UEP) lub zabudowy usług edukacji – szkoła ponadpodstawowa (UEO)	6000
	UB	zabudowa usług bezpieczeństwa i porządku publicznego	2000
	U	zabudowa usług edukacji, o specyficznej charakterystyce, trudno kwalifikowalnej do typów zabudowy usług poziomu 2 i poziomu 3 wg rozporządzenia	2000
	KOG	garaże	2000
Ilekość wyznacza się teren łączący dwie lub trzy formy przeznaczenia uwidocznione w kolumnie „przeznaczenie terenu w MPZP”, wówczas obowiązuje najbardziej restrykcyjny standard podziałowy określony dla jednej z form przeznaczenia (czyli największa powierzchnia działki budowlanej).			

Tab. 22. Projektowane standardy podziałowe dla funkcji uzupełniających – Miasto Braniewo, obszar MNWU, oprac. 2022, Armageddon

Ustala się następujące standardy wyznaczania w MPZP (czyli planach miejscowych) dla terenów położonych w obszarze oznaczonym w SUIKZP jako MNWU, jeśli w planach miejscowych są przeznaczane na cele komunikacji i jej obsługi:

przeznaczenie terenu w studium	oznaczenie drogi	przeznaczenie wydzielanej działki	minimalna szerokość w liniach rozgraniczających [m]
MNWU	KDL	drogi publiczne lokalne (w tym ulice)	12
		j.w. lecz wyznaczone w oparciu o historyczne podziały geodezyjne w obszarze objętym ochroną konserwatorską	nie ustala się minimum
	KDD	drogi publiczne dojazdowe (w tym ulice)	10
		j.w. lecz wyznaczone w oparciu o historyczne podziały geodezyjne w obszarze objętym ochroną konserwatorską	nie ustala się minimum
	KR	drogi wewnętrzne (w tym ulice, drogi osiedlowe, itp.)	10
		j.w. lecz wyznaczone w oparciu o historyczne podziały geodezyjne w obszarze objętym ochroną konserwatorską	nie ustala się minimum
KPP	komunikacja piesza	4	
KPR	komunikacja rowerowa	4	

Tab. 23. Projektowane standardy podziałowe dla funkcji uzupełniających – Miasto Braniewo, obszar MNWU, oprac. 2022, Armageddon

### Obszar MNU

Podłoże sytuacyjne: Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, także zabudowy mieszkaniowo-usługowej oraz towarzyszącej jej autonomicznej funkcji usługowej zlokalizowane są w strefie peryferyjnej oraz, mniejsze arealy, rozmieszczone w kilku lokalizacjach bliżej centrum. Jedno skupisko tej funkcji położone jest w zachodniej części Braniewa, na zachód od ulicy PCK i alei Wojska Polskiego. Drugie położone jest na północ od torów kolejowych pomiędzy ulicami Sikorskiego i Elbląską, na południe od ulicy Mielczarskiego. Trzecie położone

jest na zachód od ulicy Kołłątaja, aż po ulicę Traugutta. Są też wspomniane mniejsze obszary u zbiegu 9 Maja i Wiejskiej, trójkąt tworzony przez ulice Królewiecką i Wspólną, a także dwie małe enklawy przy ulicy Olsztyńskiej i ulicy Elbląskiej blisko granic miasta.

Zabudowa mieszkaniowa obszaru MNU ma wachlarz typologii: zabudowy jednorodzinnej, zarówno wolnostojącej, przeważającej, jak bliźniaczej, całkiem licznej. Jest także śladowa ilość zabudowy szeregowej (np. przy ulicy 9 Maja). Zabudowa jest głównie dwukondygnacyjna, jedynie miejscami trzykondygnacyjna. Zabudowa jest uzupełniana usługami, należy dopuszczać ich kontrolowany rozwój, jednak w granicach nie nasycających nadmiernie zabudowy jednorodzinnej – po pierwsze ze względu na niewystarczające uzasadnienie związane z intensywnością, po drugie ze względu na potencjalny konflikt funkcji. W tym obszarze dążyć należy do wytworzenia wysycenia na 1ha od 25 os. do 50 os. Uzupełnienia tkanki powinny zasadniczo realizować zabudowę jednorodzinna o 2 kondygnacjach, wyjątkowo 3 kondygnacjach tam, gdzie to uzasadnione. Podobnie, na zasadzie wyjątku, można realizować zabudowę jednokondygnacyjną.

Przeznaczenie podstawowe może być określone przy użyciu następującego katalogu form przeznaczenia:

- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej (MNS),
- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej (MNB),
- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej (MNW),
- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN), przy czym oznaczenie to powinno być używane w przypadku wprowadzania zabudowy o specyficznej charakterystyce, trudno kwalifikowalnej do typów zabudowy szeregowej (MNS), bliźniaczej (MNB) lub wolnostojącej (MNW), o jakich mowa wyżej,
- tereny usług handlu detalicznego (UHD), na działkach wspólnych z zabudową mieszkaniową lub działkach wyłącznie dla zabudowy usługowej,
- tereny usług gastronomii (UG), na działkach wspólnych z zabudową mieszkaniową lub działkach wyłącznie dla zabudowy usługowej,
- tereny usług zdrowia i pomocy społecznej (UZ), na działkach wspólnych z zabudową mieszkaniową lub działkach wyłącznie dla zabudowy usługowej,
- tereny usług religijnych (UR),
- tereny usług kultury (UK),
- tereny usług rzemieślniczych (UL),
- tereny usług bezpieczeństwa i porządku publicznego (UB),
- tereny usług biurowych (UAB),
- tereny usług administracji (UAA),
- tereny usług biurowych i administracji (UA),
- dopuszczalne przeznaczenie obejmuje zieleni urządzoną wysoką (ZPW) i niską (ZPN),
- dopuszczalne przeznaczenie obejmuje wyznaczanie terenów infrastruktury oraz terenów drogowych.

### **Wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów**

Dla terenów przeznaczonych pod zabudowę i zagospodarowanie w obszarze oznaczonym w SUIKZP symbolem MNU (zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, mieszkaniowo-usługowa oraz autonomiczna zabudowa usługowa) określa się następujące, wskaźniki zagospodarowania i użytkowania dla możliwych do realizacji na nich

funkcji inwestycyjnych opisując poszczególne funkcje symbolami używanymi w sporządzanych w relacji do niniejszego SUIKZP planów miejscowych:

przeznaczenie terenu w MPZP	maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy [%]	minimalna powierzchnia biologicznie czynna [%]	ilość kondygnacji nadziemnych (w tym poddasze użytkowe)	maksymalna wysokość zabudowy [m]	geometria dachów
MNS	30	25	1 – 2	8	dachy płaskie lub strome dwu i wielospadowe
MNB MNW	25	25	1 – 2	8	dachy płaskie lub strome dwu i wielospadowe
MN	25	30	1 – 3	10	dachy płaskie lub strome dwu i wielospadowe
UHD UG UZ UN UK	35	20	1 – 2	8	dachy płaskie lub strome dwu i wielospadowe
UR	40	20	1 – 3	12	dowolna
			dominanta max 3 (wieże kościelne bez limitu)	15	
UAB UAA UA UEP UEO UE	35	20	1 – 3	12	dachy płaskie lub strome dwu i wielospadowe
UT	35	20	2 – 3	12	dachy płaskie lub strome dwu i wielospadowe
US UB U	35	20	1 – 2	8	dowolna
UL	30	20	1 – 2	8	dachy płaskie lub strome dwu i wielospadowe
KOR	0	20	nie dotyczy	nie dotyczy	nie dotyczy

Tab. 24. Projektowane wskaźniki zagospodarowania i użytkowania terenów MNU, oprac. 2022, Armageddon

Ilekoć w obszarze MNU występują obiekty zabytkowe wpisane do rejestru zabytków lub wojewódzkiej ewidencji zabytków (WEZ) względnie gminnej ewidencji zabytków (GEZ), ustalenia powyższej tabeli mogą być ignorowane w relacji do obiektu zabytkowego i działki, na której obiekt ten jest położony. Dopuszcza się również uwzględnienie potrzeby ekspozycji obiektu zabytkowego, co powinno skutkować zachowaniem widoczności tego

obiektu w przestrzeni publicznej, jednak ograniczenie prawa do zabudowy i zagospodarowania, jeśli miałyby być w ten sposób ograniczane, wymaga wyprzedzającego przeprowadzenia analiz przestrzennych wskazujących konkretne potrzeby w zakresie zabezpieczenia ekspozycji obiektu zabytkowego.

Ustala się następujące standardy podziałowe dla terenów położonych w obszarze oznaczonym w SUIKZP jako MNU, jeśli w planach miejscowych mają być na nich lokalizowane funkcje podstawowe:

przeznaczenie obszaru w studium	przeznaczenie terenu w MPZP	przeznaczenie wydzielanej działki	minimalna powierzchnia działki [m <sup>2</sup> ]
MNU	MNS	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna szeregowa* (zawsze minimum 3 działki, w tym dwie skrajne)	działka środkowa 300 działka skrajna 400
	MNB	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna bliźniacza** (zawsze 2 działki)	400
	MNW	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca	600
	MN	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna (w obszarze MZ nie może to być zabudowa szeregowa)	700
	UHD	zabudowa usług handlu detalicznego	800
	UG	zabudowa usług gastronomii	1000
	UZ	zabudowa usług zdrowia i pomocy społecznej	1000
	UR	zabudowa usług religijnych	1500
	UK	zabudowa usług kultury	1500
	UAB	zabudowa usług biurowych	1200
	UAA	zabudowa usług administracji	2000
	UA	zabudowa usług biurowych i administracji, o specyficznej charakterystyce, trudno kwalifikowalnej do typów zabudowy usług biurowych (UAB) lub zabudowy usług administracji (UAA)	2400
	ZPW	zieleń urządzona wysoka	nie ustala się minimum
	ZPN	zieleń urządzona niska	nie ustala się minimum
ZP	zieleń urządzona, o specyficznej charakterystyce, trudno kwalifikowalnej do typów zieleni urządzonej wysokiej (ZPW) lub zieleni urządzonej niskiej (ZPN)	nie ustala się minimum	
* zabudowa szeregowa musi być realizowana w szeregach minimum 3 obiekty o znormalizowanej formie, tolerancji wymiarowej sąsiadujących segmentów +/-0,2m odnośnie wysokości budynku, szerokości budynku (z zastrzeżeniem, że w segmentach skrajnych tolerancja dotyczy lica frontowego i tylnego, natomiast można dobudowywać wycofane, boczne elementy tych segmentów powiększając szerokość segmentów skrajnych o max 3,0m) oraz wysokości do krawędzi dachu, lokalizacji lica frontowego zabudowy, identycznej ilości kondygnacji nadziemnych, identycznej geometrii dachu; działki skrajne lokalizowane są z możliwością wprowadzania otworów okiennych i drzwiowych na trzeciej, bocznej, nieulegającej zakryciu elewacji; działki środkowe powinny mieć identyczną szerokość (w granicach określonej tolerancji wymiarowej)			
Ilekroć wyznacza się teren łączący dwie lub trzy formy przeznaczenia uwidocznione w kolumnie „przeznaczenie terenu w MPZP”, wówczas obowiązuje najbardziej restrykcyjny standard podziałowy określony dla jednej z form przeznaczenia (czyli największa powierzchnia działki budowlanej).			

Tab. 25. Projektowane standardy podziałowe dla funkcji podstawowych – Miasto Braniewo, obszar MNU, oprac. 2022, Armageddon

Ustala się następujące standardy podziałowe dla terenów położonych w obszarze oznaczonym w SUIKZP jako MNU, jeśli w planach miejscowych mają być na nich lokalizowane funkcje uzupełniające:

przeznaczenie terenu w studium	przeznaczenie terenu w MPZP	przeznaczenie wydzielanej działki	minimalna powierzchnia działki [m <sup>2</sup> ]
<b>MNU</b>	<b>UN</b>	zabudowa usług nauki	1500
	<b>UT</b>	zabudowa usług turystyki	3000
	<b>US</b>	zabudowa usług sportu i rekreacji	3000
	<b>UEP</b>	zabudowa usług edukacji – szkoła podstawowa	12000
	<b>UEO</b>	zabudowa usług edukacji – szkoła ponadpodstawowa	8000
	<b>UE</b>	zabudowa usług edukacji, o specyficznej charakterystyce, trudno kwalifikowalnej do typów zabudowy usług edukacji – szkoła podstawowa (UEP) lub zabudowy usług edukacji – szkoła ponadpodstawowa (UEO)	6000
	<b>UB</b>	zabudowa usług bezpieczeństwa i porządku publicznego	2000
	<b>UL</b>	zabudowa usług rzemieślniczych	1200
	<b>KOR</b>	place lub rynki	nie ustala się minimum
Ilekość wyznacza się teren łączący dwie lub trzy formy przeznaczenia uwidocznione w kolumnie „przeznaczenie terenu w MPZP”, wówczas obowiązuje najbardziej restrykcyjny standard podziałowy określony dla jednej z form przeznaczenia (czyli największa powierzchnia działki budowlanej).			

Tab. 26. Projektowane standardy podziałowe dla funkcji uzupełniających – Miasto Braniewo, obszar MNU, oprac. 2022, Armageddon

Ustala się następujące standardy wyznaczania w MPZP (czyli planach miejscowych) dla terenów położonych w obszarze oznaczonym w SUIKZP jako MNU, jeśli w planach miejscowych są przeznaczane na cele komunikacji i jej obsługi:

przeznaczenie terenu w studium	oznaczenie drogi	przeznaczenie wydzielanej działki	minimalna szerokość w liniach rozgraniczających [m]
<b>MNU</b>	<b>KDL</b>	drogi publiczne lokalne (w tym ulice)	12
		j.w. lecz wyznaczone w oparciu o historyczne podziały geodezyjne w obszarze objętym ochroną konserwatorską	nie ustala się minimum
	<b>KDD</b>	drogi publiczne dojazdowe (w tym ulice)	10
		j.w. lecz wyznaczone w oparciu o historyczne podziały geodezyjne w obszarze objętym ochroną konserwatorską	nie ustala się minimum
	<b>KR</b>	drogi wewnętrzne (w tym ulice, drogi osiedlowe, itp.)	10
		j.w. lecz wyznaczone w oparciu o historyczne podziały geodezyjne w obszarze objętym ochroną konserwatorską	nie ustala się minimum
<b>KPP</b>		komunikacja piesza	4

przeznaczenie terenu w studium	oznaczenie drogi	przeznaczenie wydzielanej działki	minimalna szerokość w liniach rozgraniczających [m]
	KPR	komunikacja rowerowa	4

Tab. 27. Projektowane standardy podziałowe dla funkcji uzupełniających – Miasto Braniewo, obszar MNU, oprac. 2022, Armageddon

### Obszar MN

Podłoże sytuacyjne: Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zlokalizowane są w strefie peryferyjnej. Jeden z takich obszarów (grupa) zlokalizowany jest w pobliżu zbiegu ulic Wiejskiej i 9 Maja, a także 9 Maja i Wspólnej. Drugi obszar położony jest na południe od torów na dawnych terenach wojskowych. Największe skupisko tego typu zabudowy zlokalizowane jest wzdłuż Wileńskiej i w kierunku wschodnim, wzdłuż ulicy Długiej, aż po granice miasta. Obszar ten rozciąga się na północ po rzekę Pasłękę. Są też małe obszary przy ulicy Moniuszki, ulicy Łąkowej, ulicy Olsztyńskiej czy ulicy Kolejowej.

Zabudowa mieszkaniowa obszaru MN ma wachlarz typologii: zabudowy jednorodzinnej, zarówno wolnostojącej, przeważającej, jak bliźniaczej, całkiem licznej. Nie ma w zasadzie zabudowy szeregowej. Zabudowa jest głównie dwukondygnacyjna, niekiedy jednokondygnacyjna. Zabudowa jest uzupełniana drobnymi usługami, czasem usługami publicznymi. Usługi powinny być uzupełniane w taki sposób, by nie wytworzyć nadmiernego i uciążliwego dla zabudowy jednorodzinnej skupiska. W tym obszarze dążyć należy do wytworzenia wysycenia na 1ha od 18 os. do 45 os. Uzupełnienia tkanki powinny zasadniczo realizować zabudowę jednorodziną o 1 lub 2 kondygnacjach, wyjątkowo 3 kondygnacjach tam, gdzie to uzasadnione.

Przeznaczenie podstawowe może być określone przy użyciu następującego katalogu form przeznaczenia:

- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej (MNS),
- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej (MNB),
- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej (MNW),
- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN), przy czym oznaczenie to powinno być używane w przypadku wprowadzania zabudowy o specyficznej charakterystyce, trudno kwalifikowalnej do typów zabudowy szeregowej (MNS), bliźniaczej (MNB) lub wolnostojącej (MNW), o jakich mowa wyżej,
- dopuszczalne przeznaczenie obejmuje zieleni urządzoną wysoką (ZPW) i niską (ZPN) oraz tereny rynków i placów (KOR),
- dopuszczalne przeznaczenie obejmuje wyznaczanie terenów infrastruktury oraz terenów drogowych.

### Wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów

Dla terenów przeznaczonych pod zabudowę i zagospodarowanie w obszarze oznaczonym w SUIKZP symbolem MN (zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna ) określa się następujące, wskaźniki zagospodarowania i użytkowania dla możliwych do realizacji na nich funkcji inwestycyjnych opisując poszczególne funkcje symbolami używanymi w sporządzanych w relacji do niniejszego SUIKZP planów miejscowych:

przeznaczenie terenu w MPZP	maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy [%]	minimalna powierzchnia biologicznie czynna [%]	ilość kondygnacji nadziemnych (w tym poddasze użytkowe)	maksymalna wysokość zabudowy [m]	geometria dachów
MNS	30	25	1 – 2	8	dachy płaskie lub strome dwu i wielospadowe
MNB MNW	25	25	1 – 2	8	dachy płaskie lub strome dwu i wielospadowe
MN	25	30	1 – 3	10	dachy płaskie lub strome dwu i wielospadowe
UHD UZ UN UK	35	20	1 – 2	8	dachy płaskie lub strome dwu i wielospadowe
UR	40	20	1 – 3	12	dowolna
			dominanta max 3 (wieże kościelne bez limitu)	15	
UAA UEP UEO UE	35	20	1 – 3	12	dachy płaskie lub strome dwu i wielospadowe
US UB	35	20	1 – 2	8	dowolna
KOR	0	20	nie dotyczy	nie dotyczy	nie dotyczy

Tab. 28. Projektowane wskaźniki zagospodarowania i użytkowania terenów MN, oprac. 2022, Armageddon

Ileokroć w obszarze MN występują obiekty zabytkowe wpisane do rejestru zabytków lub wojewódzkiej ewidencji zabytków (WEZ) względnie gminnej ewidencji zabytków (GEZ), ustalenia powyższej tabeli mogą być ignorowane w relacji do obiektu zabytkowego i działki, na której obiekt ten jest położony. Dopuszcza się również uwzględnienie potrzeby ekspozycji obiektu zabytkowego, co powinno skutkować zachowaniem widoczności tego obiektu w przestrzeni publicznej, jednak ograniczenie prawa do zabudowy i zagospodarowania, jeśli miałyby być w ten sposób ograniczane, wymaga wyprzedzającego przeprowadzenia analiz przestrzennych wskazujących konkretne potrzeby w zakresie zabezpieczenia ekspozycji obiektu zabytkowego.

Ustala się następujące standardy podziałowe dla terenów położonych w obszarze oznaczonym w SUIKZP jako MN, jeśli w planach miejscowych mają być na nich lokalizowane funkcje podstawowe:

przeznaczenie obszaru w studium	przeznaczenie terenu w MPZP	przeznaczenie wydzielanej działki	minimalna powierzchnia działki [m <sup>2</sup> ]
MN	MNS	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna szeregowa* (zawsze minimum 3 działki, w tym dwie skrajne)	działka środkowa 300
			działka skrajna 400



przeznaczenie obszaru w studium	przeznaczenie terenu w MPZP	przeznaczenie wydzielanej działki	minimalna powierzchnia działki [m <sup>2</sup> ]
	<b>MNB</b>	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna bliźniacza** (zawsze 2 działki)	400
	<b>MNW</b>	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca	600
	<b>MN</b>	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna (w obszarze MZ nie może to być zabudowa szeregowa)	700
	<b>ZPW</b>	zieleń urządzonej wysoka	nie ustala się minimum
	<b>ZPN</b>	zieleń urządzonej niska	nie ustala się minimum
	<b>ZP</b>	zieleń urządzonej, o specyficznej charakterystyce, trudno kwalifikowalnej do typów zieleni urządzonej wysokiej (ZPW) lub zieleni urządzonej niskiej (ZPN)	nie ustala się minimum
* zabudowa szeregowa musi być realizowana w szeregach minimum 3 obiekty o znormalizowanej formie, tolerancji wymiarowej sąsiadujących segmentów +/-0,2m odnośnie wysokości budynku, szerokości budynku (z zastrzeżeniem, że w segmentach skrajnych tolerancja dotyczy lica frontowego i tylnego, natomiast można dobudowywać wycofane, boczne elementy tych segmentów powiększając szerokość segmentów skrajnych o max 3,0m) oraz wysokości do krawędzi dachu, lokalizacji lica frontowego zabudowy, identycznej ilości kondygnacji nadziemnych, identycznej geometrii dachu; działki skrajne lokalizowane są z możliwością wprowadzania otworów okiennych i drzwiowych na trzeciej, bocznej, nieulegającej zakryciu elewacji; działki środkowe powinny mieć identyczną szerokość (w granicach określonej tolerancji wymiarowej)			
Ilekroć wyznacza się teren łączący dwie lub trzy formy przeznaczenia uwidocznione w kolumnie „przeznaczenie terenu w MPZP”, wówczas obowiązuje najbardziej restrykcyjny standard podziałowy określony dla jednej z form przeznaczenia (czyli największa powierzchnia działki budowlanej).			

Tab. 29. Projektowane standardy podziałowe dla funkcji podstawowych – Miasto Braniewo, obszar MN, oprac. 2022, Armageddon

Ustala się następujące standardy podziałowe dla terenów położonych w obszarze oznaczonym w SUIKZP jako MN, jeśli w planach miejscowych mają być na nich lokalizowane funkcje uzupełniające:

przeznaczenie terenu w studium	przeznaczenie terenu w MPZP	przeznaczenie wydzielanej działki	minimalna powierzchnia działki [m <sup>2</sup> ]
<b>MN</b>	<b>UHD</b>	zabudowa usług handlu detalicznego	800
	<b>UZ</b>	zabudowa usług zdrowia i pomocy społecznej	1000
	<b>UR</b>	zabudowa usług religijnych	1500
	<b>UK</b>	zabudowa usług kultury	1500
	<b>UAB</b>	zabudowa usług biurowych	1200
	<b>UAA</b>	zabudowa usług administracji	2000
	<b>UA</b>	zabudowa usług biurowych i administracji, o specyficznej charakterystyce, trudno kwalifikowalnej do typów zabudowy usług biurowych (UAB) lub zabudowy usług administracji (UAA)	2400
	<b>UN</b>	zabudowa usług nauki	1500
	<b>US</b>	zabudowa usług sportu i rekreacji	3000

przeznaczenie terenu w studium	przeznaczenie terenu w MPZP	przeznaczenie wydzielanej działki	minimalna powierzchnia działki [m <sup>2</sup> ]
	UEP	zabudowa usług edukacji – szkoła podstawowa	12000
	UEO	zabudowa usług edukacji – szkoła ponadpodstawowa	8000
	UE	zabudowa usług edukacji, o specyficznej charakterystyce, trudno kwalifikowalnej do typów zabudowy usług edukacji – szkoła podstawowa (UEP) lub zabudowy usług edukacji – szkoła ponadpodstawowa (UEO)	6000
	UB	zabudowa usług bezpieczeństwa i porządku publicznego	2000
	KOR	place lub rynki	nie ustala się minimum
Ilekcioć wyznacza się teren łączący dwie lub trzy formy przeznaczenia uwidocznione w kolumnie „przeznaczenie terenu w MPZP”, wówczas obowiązuje najbardziej restrykcyjny standard podziałowy określony dla jednej z form przeznaczenia (czyli największa powierzchnia działki budowlanej).			

Tab. 30. Projektowane standardy podziałowe dla funkcji uzupełniających – Miasto Braniewo, obszar MN, oprac. 2022, Armageddon

Ustala się następujące standardy wyznaczania w MPZP (czyli planach miejscowych) dla terenów położonych w obszarze oznaczonym w SUIKZP jako MN, jeśli w planach miejscowych są przeznaczane na cele komunikacji i jej obsługi:

przeznaczenie terenu w studium	oznaczenie drogi	przeznaczenie wydzielanej działki	minimalna szerokość w liniach rozgraniczających [m]
MN	KDL	drogi publiczne lokalne (w tym ulice)	12
		j.w. lecz wyznaczane w oparciu o historyczne podziały geodezyjne w obszarze objętym ochroną konserwatorską	nie ustala się minimum
	KDD	drogi publiczne dojazdowe (w tym ulice)	10
		j.w. lecz wyznaczane w oparciu o historyczne podziały geodezyjne w obszarze objętym ochroną konserwatorską	nie ustala się minimum
	KR	drogi wewnętrzne (w tym ulice, drogi osiedlowe, itp.)	10
		j.w. lecz wyznaczane w oparciu o historyczne podziały geodezyjne w obszarze objętym ochroną konserwatorską	nie ustala się minimum
KPP	komunikacja piesza	4	
KPR	komunikacja rowerowa	4	

Tab. 31. Projektowane standardy podziałowe dla funkcji uzupełniających – Miasto Braniewo, obszar MNU, oprac. 2022, Armageddon

### **Obszar U**

Podłoże sytuacyjne: Tereny zabudowy usługowej stanowią wypełnienie przestrzeni między zasadniczymi elementami miasta – głównie obszarami intensywnej zabudowy mieszkaniowej. Przeznaczenie na cele usługowe demonstruje odmienną charakterystykę tych terenów, ukształtowanych w sposób, który eliminuje racjonalne wprowadzanie elementów zabudowy mieszkaniowej bądź to ze względu na obecność gmachów zabytkowych o charakterze publicznym, które miały uporządkowane otoczenie stanowiące integralną część ich zabytkowej kompozycji względnie ze względu na mniejsze predyspozycje do lokalizowania dużego wysycenia (ograniczenia np. w postaci torów kolejowych czy gruntu o niższych predyspozycjach do ich zagospodarowania na cele inwestycyjne (co uzasadnia budowę cenniejszych obiektów, a niekoniecznie zwykłych obiektów tła). Obszary usługowe zlokalizowane są więc przy ulicy Łąkowej, Moniuszki, na areale pomiędzy ulicą Stefczyka i Sikorskiego na południe od torów kolejowych. Dwa tereny usługowe są zlokalizowane przy ulicy Elbląskiej, kolejny przy zbiegu ulic Kwiatowej i Sportowej oraz Świętokrzyskiej. Jeszcze jeden teren usługowy położony jest w pobliżu ulicy 9 Maja, czy też w kwartale pomiędzy ulicą Królewiecką, Żeromskiego, a ulicą Armii Krajowej.

Zabudowa usługowa obszaru U nie ma ujednoczonego wachlarza typologicznego, co jest naturalne ze względu na to, że tereny te służą obsłudze najbardziej zdywersyfikowanych potrzeb miasta oraz aspiracji mieszkańców do prowadzenia określonej działalności usługowej. Są tu zatem obszary zabudowy użyteczności publicznej, usług administracyjnych, służb porządkowych i ratowniczych, a także prozaiczne punkty usług handlu, gastronomii itp.

Przeznaczenie podstawowe może być określone przy użyciu następującego katalogu form przeznaczenia:

- tereny usług handlu detalicznego (UHD),
- tereny usług handlu (UH), przy czym oznaczenie to powinno być używane w przypadku wprowadzania zabudowy o specyficznej charakterystyce, trudno kwalifikowalnej do typów zabudowy usługowej handlu detalicznego (UHD) lub zabudowy usługowej handlu hurtowego (UHH),
- tereny usług (U),
- tereny usług gastronomii (UG),
- tereny usług zdrowia i pomocy społecznej (UZ),
- tereny usług nauki (UN),
- tereny usług religijnych (UR),
- tereny usług kultury (UK),
- tereny usług turystyki (UT),
- tereny usług sportu i rekreacji (US),
- tereny usług bezpieczeństwa i porządku publicznego (UB),
- tereny usług biurowych (UAB),
- tereny usług administracji (UAA),
- tereny usług biurowych i administracji (UA),
- dopuszczalne przeznaczenie obejmuje zieleń urządzoną wysoką (ZPW) i niską (ZPN) oraz tereny rynków i placów (KOR),
- dopuszczalne przeznaczenie obejmuje wyznaczanie terenów infrastruktury oraz terenów drogowych.

**Wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów**

Dla terenów przeznaczonych pod zabudowę i zagospodarowanie w obszarze oznaczonym w SUIKZP symbolem U (zabudowa usługowa) określa się następujące, wskaźniki zagospodarowania i użytkowania dla możliwych do realizacji na nich funkcji inwestycyjnych opisując poszczególne funkcje symbolami używanymi w sporządzanych w relacji do niniejszego SUIKZP planów miejscowych:

przeznaczenie terenu w MPZP	maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy [%]	minimalna powierzchnia biologicznie czynna [%]	ilość kondygnacji nadziemnych (w tym poddasze użytkowe)	maksymalna wysokość zabudowy [m]	geometria dachów
UHD UG	45	20	1 – 3	12	dachy płaskie lub strome dwu i wielospadowe
UH	30	25	1 – 3	12	dachy płaskie lub strome dwu i wielospadowe
UHH	40	20	1 – 3	12	dachy płaskie lub strome dwu i wielospadowe
UN UK	45	20	1 – 3	12	dachy płaskie lub strome dwu i wielospadowe
			dominanta +1	dominanta 18	
UZ	45	20	1 – 5	18	dachy płaskie lub strome dwu i wielospadowe
UR	40	20	1 – 4	15	dowolna
			dominanta max 4 (wieże kościelne bez limitu)	20	
UAB UAA UA	40	20	2 – 5	17	dachy płaskie lub strome dwu i wielospadowe
UEP UEO UE	40	20	1 – 3	12	dachy płaskie lub strome dwu i wielospadowe
UT	45	20	3 – 4	15	dachy płaskie lub strome dwu i wielospadowe
US	50	20	1 – 3	12	dowolna
UL	35	15	1 – 2	9	dachy płaskie lub strome dwu i wielospadowe

przeznaczenie terenu w MPZP	maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy [%]	minimalna powierzchnia biologicznie czynna [%]	ilość kondygnacji nadziemnych (w tym poddasze użytkowe)	maksymalna wysokość zabudowy [m]	geometria dachów
UB	45	10	1 – 5	17	dowolna
KOR	0	20	nie dotyczy	nie dotyczy	nie dotyczy
INS	60	5	1 – 2	10	dachy płaskie lub strome dwu i wielospadowe, łukowe

Tab. 32. Projektowane wskaźniki zagospodarowania i użytkowania terenów U, oprac. 2022, Armageddon

Ileokroć w obszarze U występują obiekty zabytkowe wpisane do rejestru zabytków lub wojewódzkiej ewidencji zabytków (WEZ) względnie gminnej ewidencji zabytków (GEZ), ustalenia powyższej tabeli mogą być ignorowane w relacji do obiektu zabytkowego i działki, na której obiekt ten jest położony. Dopuszcza się również uwzględnienie potrzeby ekspozycji obiektu zabytkowego, co powinno skutkować zachowaniem widoczności tego obiektu w przestrzeni publicznej, jednak ograniczenie prawa do zabudowy i zagospodarowania, jeśli miałoby być w ten sposób ograniczane, wymaga wyprzedzającego przeprowadzenia analiz przestrzennych wskazujących konkretne potrzeby w zakresie zabezpieczenia ekspozycji obiektu zabytkowego.

Ustala się następujące standardy podziałowe dla terenów położonych w obszarze oznaczonym w SUIKZP jako U, jeśli w planach miejscowych mają być na nich lokalizowane funkcje podstawowe:

przeznaczenie obszaru w studium	przeznaczenie terenu w MPZP	przeznaczenie wydzielanej działki	minimalna powierzchnia działki [m <sup>2</sup> ]
U	UHD	zabudowa usług handlu detalicznego	600
	UH	zabudowa usług handlu, o specyficznej charakterystyce, trudno kwalifikowalnej do typów zabudowy usług handlu detalicznego (UHD) lub zabudowy usług handlu hurtowego (UHH)	1000
	UG	zabudowa usług gastronomii	800
	UZ	zabudowa usług zdrowia i pomocy społecznej	600
	UN	zabudowa usług nauki	600
	UR	zabudowa usług religijnych	1000
	UK	zabudowa usług kultury	1000
	UAB	zabudowa usług biurowych	800
	UAA	zabudowa usług administracji	1000

przeznaczenie obszaru w studium	przeznaczenie terenu w MPZP	przeznaczenie wydzielanej działki	minimalna powierzchnia działki [m <sup>2</sup> ]
	UA	zabudowa usług biurowych i administracji, o specyficznej charakterystyce, trudno kwalifikowalnej do typów zabudowy usług biurowych (UAB) lub zabudowy usług administracji (UAA)	1500
	UEP	zabudowa usług edukacji – szkoła podstawowa	12000
	UEO	zabudowa usług edukacji – szkoła ponadpodstawowa	8000
	UE	zabudowa usług edukacji, o specyficznej charakterystyce, trudno kwalifikowalnej do typów zabudowy usług edukacji – szkoła podstawowa (UEP) lub zabudowy usług edukacji – szkoła ponadpodstawowa (UEO)	6000
	UT	zabudowa usług turystyki	1200
	US	zabudowa usług sportu i rekreacji	3000
	UB	zabudowa usług bezpieczeństwa i porządku publicznego	1500
	U	zabudowa usług, o specyficznej charakterystyce, trudno kwalifikowalnej do innych form usług opisanych jako usługi poziomu 2 i 3 w rozporządzeniu	2000
	KOR	place lub rynki	nie ustala się minimum
	ZPW	zieleń urządzona wysoka	nie ustala się minimum
	ZPN	zieleń urządzona niska	nie ustala się minimum
	ZP	zieleń urządzona, o specyficznej charakterystyce, trudno kwalifikowalnej do typów zieleni urządzonej wysokiej (ZPW) lub zieleni urządzonej niskiej (ZPN)	nie ustala się minimum
Ilekość wyznacza się teren łączący dwie lub trzy formy przeznaczenia uwidocznione w kolumnie „przeznaczenie terenu w MPZP”, wówczas obowiązuje najbardziej restrykcyjny standard podziałowy określony dla jednej z form przeznaczenia (czyli największa powierzchnia działki budowlanej).			

Tab. 33. Projektowane standardy podziałowe dla funkcji podstawowych – Miasto Braniewo, obszar U, oprac. 2022, Armageddon

Ustala się następujące standardy podziałowe dla terenów położonych w obszarze oznaczonym w SUIKZP jako U, jeśli w planach miejscowych mają być na nich lokalizowane funkcje uzupełniające:

przeznaczenie terenu w studium	przeznaczenie terenu w MPZP	przeznaczenie wydzielanej działki	minimalna powierzchnia działki [m <sup>2</sup> ]
U	UHH	zabudowa usług handlu hurtowego	2000
	UL	zabudowa usług rzemieślniczych	1200
	KWS	komunikacja wodna śródlądowa	nie ustala się minimum
	KOO	obsługa podróżnych	1000
	KOG	garaże	2000
	INS	stacje paliw płynnych	1000

przeznaczenie terenu w studium	przeznaczenie terenu w MPZP	przeznaczenie wydzielanej działki	minimalna powierzchnia działki [m <sup>2</sup> ]
	ZB	plaża	nie ustala się minimum
Ilekość wyznacza się teren łączący dwie lub trzy formy przeznaczenia uwidocznione w kolumnie „przeznaczenie terenu w MPZP”, wówczas obowiązuje najbardziej restrykcyjny standard podziałowy określony dla jednej z form przeznaczenia (czyli największa powierzchnia działki budowlanej).			

Tab. 34. Projektowane standardy podziałowe dla funkcji uzupełniających – Miasto Braniewo, obszar U, oprac. 2022, Armageddon

Ustala się następujące standardy wyznaczania w MPZP (czyli planach miejscowych) dla terenów położonych w obszarze oznaczonym w SUIKZP jako U, jeśli w planach miejscowych są przeznaczane na cele komunikacji i jej obsługi:

przeznaczenie terenu w studium	oznaczenie drogi	przeznaczenie wydzielanej działki	minimalna szerokość w liniach rozgraniczających [m]
U	KDL	drogi publiczne lokalne (w tym ulice)	12
		j.w. lecz wyznaczone w oparciu o historyczne podziały geodezyjne w obszarze objętym ochroną konserwatorską	nie ustala się minimum
	KDD	drogi publiczne dojazdowe (w tym ulice)	10
		j.w. lecz wyznaczone w oparciu o historyczne podziały geodezyjne w obszarze objętym ochroną konserwatorską	nie ustala się minimum
	KR	drogi wewnętrzne (w tym ulice, drogi osiedlowe, itp.)	10
		j.w. lecz wyznaczone w oparciu o historyczne podziały geodezyjne w obszarze objętym ochroną konserwatorską	nie ustala się minimum
	KPP	komunikacja piesza	4
	KPR	komunikacja rowerowa	4

Tab. 35. Projektowane standardy podziałowe dla funkcji uzupełniających – Miasto Braniewo, obszar U, oprac. 2022, Armageddon

### Obszar U/UW

Podłoże sytuacyjne: Tereny zabudowy usługowej oraz tereny obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> są zlokalizowane w północnej części Braniewa. Są to tereny w pobliżu ulicy Królewieckiej, głównie rozciągające się w stronę torów kolejowych. Idea dostępności terenów usług handlu wielkopowierzchniowego minimalizująca niepotrzebne przejazdy polega na rozmieszczeniu terenów handlu wielkopowierzchniowego również w bliżej centrum miasta, tj. na terenie MS w rejonie ulicy Przemysłowej.

Zabudowa usługowa oraz zabudowa obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> obszaru U/UW nie ma ujednoczonego wachlarza typologicznego, co jest naturalne ze względu na to, że tereny te służą obsłudze najbardziej zdywersyfikowanych potrzeb miasta oraz aspiracji mieszkańców do prowadzenia określonej działalności usługowej. Są tu zatem obszary zabudowy użyteczności publicznej, usług administracyjnych, służb porządkowych i ratowniczych, a także punkty usług handlu, gastronomii itp.

Przeznaczenie podstawowe może być określone przy użyciu następującego katalogu form przeznaczenia:

- tereny usług handlu detalicznego (UHD),
- tereny usług handlu hurtowego (UHH),
- tereny usług handlu (UH), przy czym oznaczenie to powinno być używane w przypadku wprowadzania zabudowy o specyficznej charakterystyce, trudno kwalifikowalnej do typów zabudowy usługowej handlu detalicznego (UHD) lub zabudowy usługowej handlu hurtowego (UHH),
- tereny usług (U),
- tereny usług handlu wielkopowierzchniowego (UW),
- tereny usług gastronomii (UG),
- tereny usług zdrowia i pomocy społecznej (UZ),
- tereny usług nauki (UN),
- tereny usług religijnych (UR),
- tereny usług kultury (UK),
- tereny usług turystyki (UT),
- tereny usług bezpieczeństwa i porządku publicznego (UB),
- tereny usług biurowych (UAB),
- tereny usług administracji (UAA),
- tereny usług biurowych i administracji (UA),
- dopuszczalne przeznaczenie obejmuje zieleni urządzoną wysoką (ZPW) i niską (ZPN) oraz tereny rynków i placów (KOR),
- dopuszczalne przeznaczenie obejmuje wyznaczanie terenów infrastruktury oraz terenów drogowych.

#### Wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów

Dla terenów przeznaczonych pod zabudowę i zagospodarowanie w obszarze oznaczonym w SUIKZP symbolem U/UW (zabudowa usługowa oraz zabudowa obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>) określa się następujące, wskaźniki zagospodarowania i użytkowania dla możliwych do realizacji na nich funkcji inwestycyjnych opisując poszczególne funkcje symbolami używanymi w sporządzanych w relacji do niniejszego SUIKZP planów miejscowych:

przeznaczenie terenu w MPZP	maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy [%]	minimalna powierzchnia biologicznie czynna [%]	ilość kondygnacji nadziemnych (w tym poddasze użytkowe)	maksymalna wysokość zabudowy [m]	geometria dachów
UHD UG	45	20	1 – 3	12	dachy płaskie lub strome dwu i wielospadowe
UH	30	25	1 – 3	12	dachy płaskie lub strome dwu i wielospadowe



przeznaczenie terenu w MPZP	maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy [%]	minimalna powierzchnia biologicznie czynna [%]	ilość kondygnacji nadziemnych (w tym poddasze użytkowe)	maksymalna wysokość zabudowy [m]	geometria dachów
UHH	40	20	1 – 3	12	dachy płaskie lub strome dwu i wielospadowe
UW	40	10	1 – 2	10	dachy płaskie lub strome dwu i wielospadowe
UN UK	45	20	1 – 3	12	dachy płaskie lub strome dwu i wielospadowe
			dominanta +1	dominanta 18	dachy płaskie lub strome dwu i wielospadowe
UZ	45	20	1 – 5	18	dachy płaskie lub strome dwu i wielospadowe
UR	40	20	1 – 4	15	dowolna
			dominanta max 4 (wieże kościelne bez limitu)	20	
UAB UAA UA	40	20	2 – 4	16	dachy płaskie lub strome dwu i wielospadowe
UEP UEO UE	40	20	1 – 3	12	dachy płaskie lub strome dwu i wielospadowe
UT	45	20	3 – 4	15	dachy płaskie lub strome dwu i wielospadowe
US	50	20	1 – 3	12	dowolna
UL	35	15	1 – 2	9	dachy płaskie lub strome dwu i wielospadowe
UB	45	10	1 – 4	16	dowolna
KOR	0	20	nie dotyczy	nie dotyczy	nie dotyczy
INS	60	5	1 – 2	10	dachy płaskie lub strome dwu i wielospadowe, łukowe

Tab. 36. Projektowane wskaźniki zagospodarowania i użytkowania terenów U/UW, oprac. 2022, Armageddon

Ilekość w obszarze U/UW występują obiekty zabytkowe wpisane do rejestru zabytków lub wojewódzkiej ewidencji zabytków (WEZ) względnie gminnej ewidencji zabytków (GEZ), ustalenia powyższej tabeli mogą być ignorowane w relacji do obiektu zabytkowego i działki, na której obiekt ten jest położony. Dopuszcza się również uwzględnienie potrzeby ekspozycji obiektu zabytkowego, co powinno skutkować zachowaniem widoczności tego obiektu w przestrzeni publicznej, jednak ograniczenie prawa do zabudowy i zagospodarowania, jeśli miałyby być w ten sposób ograniczane, wymaga wyprzedzającego przeprowadzenia analiz przestrzennych wskazujących konkretne potrzeby w zakresie zabezpieczenia ekspozycji obiektu zabytkowego.

Ustala się następujące standardy podziałowe dla terenów położonych w obszarze oznaczonym w SUIKZP jako U/UW, jeśli w planach miejscowych mają być na nich lokalizowane funkcje podstawowe:

przeznaczenie obszaru w studium	przeznaczenie terenu w MPZP	przeznaczenie wydzielanej działki	minimalna powierzchnia działki [m <sup>2</sup> ]
U/UW	UHD	zabudowa usług handlu detalicznego	600
	UHH	zabudowa usług handlu hurtowego	1500
	UH	zabudowa usług handlu, o specyficznej charakterystyce, trudno kwalifikowalnej do typów zabudowy usług handlu detalicznego (UHD) lub zabudowy usług handlu hurtowego (UHH)	1000
	UW	zabudowa usług handlu hurtowego	10000
	UG	zabudowa usług gastronomii	800
	UZ	zabudowa usług zdrowia i pomocy społecznej	600
	UN	zabudowa usług nauki	600
	UR	zabudowa usług religijnych	1000
	UK	zabudowa usług kultury	1000
	UAB	zabudowa usług biurowych	800
	UAA	zabudowa usług administracji	1000
	UA	zabudowa usług biurowych i administracji, o specyficznej charakterystyce, trudno kwalifikowalnej do typów zabudowy usług biurowych (UAB) lub zabudowy usług administracji (UAA)	1500
	UEP	zabudowa usług edukacji – szkoła podstawowa	12000
	UEO	zabudowa usług edukacji – szkoła ponadpodstawowa	8000
	UE	zabudowa usług edukacji, o specyficznej charakterystyce, trudno kwalifikowalnej do typów zabudowy usług edukacji – szkoła podstawowa (UEP) lub zabudowy usług edukacji – szkoła ponadpodstawowa (UEO)	6000
	UT	zabudowa usług turystyki	1200
UB	zabudowa usług bezpieczeństwa i porządku publicznego	1500	
U	zabudowa usług, o specyficznej charakterystyce, trudno kwalifikowalnej do innych form usług opisanych jako usługi poziomu 2 i 3 w rozporządzeniu	2000	

przeznaczenie obszaru w studium	przeznaczenie terenu w MPZP	przeznaczenie wydzielanej działki	minimalna powierzchnia działki [m <sup>2</sup> ]
	ZPW	zieleń urządzona wysoka	nie ustala się minimum
	ZPN	zieleń urządzona niska	nie ustala się minimum
	ZP	zieleń urządzona, o specyficznej charakterystyce, trudno kwalifikowalnej do typów zieleni urządzonej wysokiej (ZPW) lub zieleni urządzonej niskiej (ZPN)	nie ustala się minimum
	KOR	place lub rynki	nie ustala się minimum
Ileć raz wyznacza się teren łączący dwie lub trzy formy przeznaczenia uwidocznione w kolumnie „przeznaczenie terenu w MPZP”, wówczas obowiązuje najbardziej restrykcyjny standard podziałowy określony dla jednej z form przeznaczenia (czyli największa powierzchnia działki budowlanej).			

Tab. 37. Projektowane standardy podziałowe dla funkcji podstawowych – Miasto Braniewo, obszar U/UW, oprac. 2022, Armageddon

Ustala się następujące standardy podziałowe dla terenów położonych w obszarze oznaczonym w SUIKZP jako U/UW, jeśli w planach miejscowych mają być na nich lokalizowane funkcje uzupełniające:

przeznaczenie terenu w studium	przeznaczenie terenu w MPZP	przeznaczenie wydzielanej działki	minimalna powierzchnia działki [m <sup>2</sup> ]
U/UW	US	zabudowa usług sportu i rekreacji	3000
	UL	zabudowa usług rzemieślniczych	1200
	KOG	garaże	2000
	INS	stacje paliw płynnych	1000
Ileć raz wyznacza się teren łączący dwie lub trzy formy przeznaczenia uwidocznione w kolumnie „przeznaczenie terenu w MPZP”, wówczas obowiązuje najbardziej restrykcyjny standard podziałowy określony dla jednej z form przeznaczenia (czyli największa powierzchnia działki budowlanej).			

Tab. 38. Projektowane standardy podziałowe dla funkcji uzupełniających – Miasto Braniewo, obszar U/UW, oprac. 2022, Armageddon

Ustala się następujące standardy wyznaczania w MPZP (czyli planach miejscowych) dla terenów położonych w obszarze oznaczonym w SUIKZP jako U/UW, jeśli w planach miejscowych są przeznaczane na cele komunikacji i jej obsługi:

przeznaczenie terenu w studium	oznaczenie drogi	przeznaczenie wydzielanej działki	minimalna szerokość w liniach rozgraniczających [m]
U/UW	KDL	drogi publiczne lokalne (w tym ulice)	12
		j.w. lecz wyznaczone w oparciu o historyczne podziały geodezyjne w obszarze objętym ochroną konserwatorską	nie ustala się minimum
	KDD	drogi publiczne dojazdowe (w tym ulice)	10
		j.w. lecz wyznaczone w oparciu o historyczne podziały geodezyjne w obszarze objętym ochroną konserwatorską	nie ustala się minimum
	KR	drogi wewnętrzne (w tym ulice, drogi osiedlowe, itp.)	10
		j.w. lecz wyznaczone w oparciu o historyczne podziały geodezyjne w obszarze objętym ochroną konserwatorską	nie ustala się minimum

przeznaczenie terenu w studium	oznaczenie drogi	przeznaczenie wydzielanej działki	minimalna szerokość w liniach rozgraniczających [m]
	KPP	komunikacja piesza	4
	KPR	komunikacja rowerowa	4

Tab. 39. Projektowane standardy podziałowe dla funkcji uzupełniających – Miasto Braniewo, obszar U/UW, oprac. 2022, Armageddon

### Obszar US

Podłoże sytuacyjne: Tereny zabudowy usług sportu i rekreacji to tereny, które już zostały ukształtowane w taki sposób, że lokalizowany na nich program funkcjonalny zagnieżdża sport i rekreację jako elementy dominujące. Tereny te są położone nad Pasłęką w śródmiejskiej części miasta, a także na południu Braniewa.

Zabudowa usług sportu i rekreacji US powinna pozwalać na możliwie różnorodne formy zabudowy i zagospodarowania obiektami sportowymi, halami, stadionami otwartymi i krytymi (o ile taka potrzeba w przyszłości się wyłoni), boiskami itd.

Przeznaczenie podstawowe może być określone przy użyciu następującego katalogu form przeznaczenia:

- tereny usług turystyki (UT),
- tereny usług sportu i rekreacji (US),
- dopuszczalne przeznaczenie obejmuje tereny rynków i placów (KOR),
- dopuszczalne przeznaczenie obejmuje wyznaczanie terenów infrastruktury oraz terenów drogowych.

### Wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów

Dla terenów przeznaczonych pod zabudowę i zagospodarowanie w obszarze oznaczonym w SUIKZP symbolem US (zabudowa usług sportu i rekreacji) określa się następujące, wskaźniki zagospodarowania i użytkowania dla możliwych do realizacji na nich funkcji inwestycyjnych opisując poszczególne funkcje symbolami używanymi w sporządzanych w relacji do niniejszego SUIKZP planów miejscowych:

przeznaczenie terenu w MPZP	maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy [%]	minimalna powierzchnia biologicznie czynna [%]	ilość kondygnacji nadziemnych (w tym poddasze użytkowe)	maksymalna wysokość zabudowy [m]	geometria dachów
UHD UG	45	20	1 – 3	12	dachy płaskie lub strome dwu i wielospadowe
UH	30	25	1 – 3	12	dachy płaskie lub strome dwu i wielospadowe
UHH	40	20	1 – 3	12	dachy płaskie lub strome dwu i wielospadowe

przeznaczenie terenu w MPZP	maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy [%]	minimalna powierzchnia biologicznie czynna [%]	ilość kondygnacji nadziemnych (w tym poddasze użytkowe)	maksymalna wysokość zabudowy [m]	geometria dachów
UW	40	10	1 – 2	10	dachy płaskie lub strome dwu i wielospadowe
UN UK	45	20	1 – 3	12	dachy płaskie lub strome dwu i wielospadowe
			dominanta +1	dominanta 18	
UZ	45	20	1 – 5	18	dachy płaskie lub strome dwu i wielospadowe
UR	40	20	1 – 4	15	dowolna
			dominanta max 4 (wieże kościelne bez limitu)	20	
UAB UAA UA	40	20	2 – 4	16	dachy płaskie lub strome dwu i wielospadowe
UEP UEO UE	40	20	1 – 3	12	dachy płaskie lub strome dwu i wielospadowe
UT	45	20	3 – 4	15	dachy płaskie lub strome dwu i wielospadowe
US	50	20	1 – 3	12	dowolna
UL	35	15	1 – 2	9	dachy płaskie lub strome dwu i wielospadowe
UB	45	10	1 – 4	16	dowolna
KOR	0	20	nie dotyczy	nie dotyczy	nie dotyczy

Tab. 40. Projektowane wskaźniki zagospodarowania i użytkowania terenów US, oprac. 2022, Armageddon

Ilekoć w obszarze US występują obiekty zabytkowe wpisane do rejestru zabytków lub wojewódzkiej ewidencji zabytków (WEZ) względnie gminnej ewidencji zabytków (GEZ), ustalenia powyższej tabeli mogą być ignorowane w relacji do obiektu zabytkowego i działki, na której obiekt ten jest położony. Dopuszcza się również uwzględnienie potrzeby ekspozycji obiektu zabytkowego, co powinno skutkować zachowaniem widoczności tego obiektu w przestrzeni publicznej, jednak ograniczenie prawa do zabudowy i zagospodarowania, jeśli miałyby być w ten sposób ograniczane, wymaga wyprzedzającego przeprowadzenia analiz przestrzennych wskazujących konkretne potrzeby w zakresie zabezpieczenia ekspozycji obiektu zabytkowego.

Ustala się następujące standardy podziałowe dla terenów położonych w obszarze oznaczonym w SUIKZP jako US, jeśli w planach miejscowych mają być na nich lokalizowane funkcje podstawowe:

przeznaczenie terenu w studium	przeznaczenie terenu w MPZP	przeznaczenie wydzielanej działki	minimalna powierzchnia działki [m <sup>2</sup> ]
US	US	zabudowa usług sportu i rekreacji	3000
	UT	zabudowa usług turystyki	1200
	KOR	place lub rynki	nie ustala się minimum
Ilekość wyznacza się teren łączący dwie lub trzy formy przeznaczenia uwidocznione w kolumnie „przeznaczenie terenu w MPZP”, wówczas obowiązuje najbardziej restrykcyjny standard podziałowy określony dla jednej z form przeznaczenia (czyli największa powierzchnia działki budowlanej).			

Tab. 41. Projektowane standardy podziałowe dla funkcji uzupełniających – Miasto Braniewo, obszar US, oprac. 2022, Armageddon

Ustala się następujące standardy podziałowe dla terenów położonych w obszarze oznaczonym w SUIKZP jako US, jeśli w planach miejscowych mają być na nich lokalizowane funkcje uzupełniające:

przeznaczenie obszaru w studium	przeznaczenie terenu w MPZP	przeznaczenie wydzielanej działki	minimalna powierzchnia działki [m <sup>2</sup> ]
US	UHD	zabudowa usług handlu detalicznego	600
	UG	zabudowa usług gastronomii	800
	UZ	zabudowa usług zdrowia i pomocy społecznej	600
	UN	zabudowa usług nauki	600
	UK	zabudowa usług kultury	1000
	UAB	zabudowa usług biurowych	800
	UAA	zabudowa usług administracji	1000
	UA	zabudowa usług biurowych i administracji, o specyficznej charakterystyce, trudno kwalifikowalnej do typów zabudowy usług biurowych (UAB) lub zabudowy usług administracji (UAA)	1500
	UEP	zabudowa usług edukacji – szkoła podstawowa	12000
	UEO	zabudowa usług edukacji – szkoła ponadpodstawowa	8000
	UE	zabudowa usług edukacji, o specyficznej charakterystyce, trudno kwalifikowalnej do typów zabudowy usług edukacji – szkoła podstawowa (UEP) lub zabudowy usług edukacji – szkoła ponadpodstawowa (UEO)	6000
	ZPW	zieleń urządzona wysoka	nie ustala się minimum
	ZPN	zieleń urządzona niska	nie ustala się minimum

przeznaczenie obszaru w studium	przeznaczenie terenu w MPZP	przeznaczenie wydzielanej działki	minimalna powierzchnia działki [m <sup>2</sup> ]
	ZP	zielenie urządzone, o specyficznej charakterystyce, trudno kwalifikowalnej do typów zieleni urządzonej wysokiej (ZPW) lub zieleni urządzonej niskiej (ZPN)	nie ustala się minimum
Ilekroć wyznacza się teren łączący dwie lub trzy formy przeznaczenia uwidocznione w kolumnie „przeznaczenie terenu w MPZP”, wówczas obowiązuje najbardziej restrykcyjny standard podziałowy określony dla jednej z form przeznaczenia (czyli największa powierzchnia działki budowlanej).			

Tab. 42. Projektowane standardy podziałowe dla funkcji podstawowych – Miasto Braniewo, obszar US, oprac. 2022, Armageddon

Ustala się następujące standardy wyznaczania w MPZP (czyli planach miejscowych) dla terenów położonych w obszarze oznaczonym w SUIKZP jako US, jeśli w planach miejscowych są przeznaczane na cele komunikacji i jej obsługi:

przeznaczenie terenu w studium	oznaczenie drogi	przeznaczenie wydzielanej działki	minimalna szerokość w liniach rozgraniczających [m]
US	KDL	drogi publiczne lokalne (w tym ulice)	12
		j.w. lecz wyznaczone w oparciu o historyczne podziały geodezyjne w obszarze objętym ochroną konserwatorską	nie ustala się minimum
	KDD	drogi publiczne dojazdowe (w tym ulice)	10
		j.w. lecz wyznaczone w oparciu o historyczne podziały geodezyjne w obszarze objętym ochroną konserwatorską	nie ustala się minimum
	KR	drogi wewnętrzne (w tym ulice, drogi osiedlowe, itp.)	10
		j.w. lecz wyznaczone w oparciu o historyczne podziały geodezyjne w obszarze objętym ochroną konserwatorską	nie ustala się minimum
	KPP	komunikacja piesza	4
	KPR	komunikacja rowerowa	4

Tab. 43. Projektowane standardy podziałowe dla funkcji uzupełniających – Miasto Braniewo, obszar US, oprac. 2022, Armageddon

### Obszar ULZP

Podłoże sytuacyjne: Tereny zabudowy usług sportu i rekreacji, usług kultury oraz zieleni urządzonej to tereny, które już zostały ukształtowane w taki sposób, że lokalizowany na nich program funkcjonalny zagnieżdża sport i rekreację jako elementy dominujące. Funkcjom tym towarzyszy również funkcja usług kultury, są tu także zlokalizowane obiekty zabytkowe. Tereny te są położone pomiędzy ulicami Moniuszki i Łąkową.

Zabudowa usług sportu i rekreacji, usług kultury oraz zieleni urządzonej ULZP powinna ograniczać inne, niż dedykowane dla sportu i rekreacji oraz kultury, formy zabudowy, które należy wprowadzać jedynie, gdy są konieczne dla prawidłowego kształtowania programu funkcjonalnego. Możliwe różnorodne formy zabudowy i zagospodarowania obiektami sportowymi, głównie otwartymi boiskami, polami gry itp.

Przeznaczenie podstawowe może być określone przy użyciu następującego katalogu form przeznaczenia:

- tereny usług turystyki (UT),
- tereny usług sportu i rekreacji (US),

- tereny usług kultury (UK),
- dopuszczalne przeznaczenie obejmuje zieleni urządzonej wysoką (ZPW) i niską (ZPN),
- dopuszczalne przeznaczenie obejmuje wyznaczanie terenów infrastruktury oraz terenów drogowych.

#### Wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów

Dla terenów przeznaczonych pod zabudowę i zagospodarowanie w obszarze oznaczonym w SUIKZP symbolem ULZP (zabudowa usług sportu i rekreacji, usług kultury oraz zieleni urządzonej) określa się następujące, wskaźniki zagospodarowania i użytkowania dla możliwych do realizacji na nich funkcji inwestycyjnych opisując poszczególne funkcje symbolami używanymi w sporządzanych w relacji do niniejszego SUIKZP planów miejscowych:

przeznaczenie terenu w MPZP	maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy [%]	minimalna powierzchnia biologicznie czynna [%]	ilość kondygnacji nadziemnych (w tym poddasze użytkowe)	maksymalna wysokość zabudowy [m]	geometria dachów
UHD UG UZ	45	20	1 – 2	8	dachy płaskie lub strome dwu i wielospadowe
UZ	45	20	1 – 2	8	dachy płaskie lub strome dwu i wielospadowe
UAB UAA	40	20	2 – 3	12	dachy płaskie lub strome dwu i wielospadowe
UT UK UN	45	20	1 – 3	12	dowolna
US	50	20	1 – 2	12	dowolna
KOR	0	20	nie dotyczy	nie dotyczy	nie dotyczy

Tab. 44. Projektowane wskaźniki zagospodarowania i użytkowania terenów ULZP, oprac. 2022, Armageddon

Ilekoć w obszarze ULZP występują obiekty zabytkowe wpisane do rejestru zabytków lub wojewódzkiej ewidencji zabytków (WEZ) względnie gminnej ewidencji zabytków (GEZ), ustalenia powyższej tabeli mogą być ignorowane w relacji do obiektu zabytkowego i działki, na której obiekt ten jest położony. Dopuszcza się również uwzględnienie potrzeby ekspozycji obiektu zabytkowego, co powinno skutkować zachowaniem widoczności tego obiektu w przestrzeni publicznej, jednak ograniczenie prawa do zabudowy i zagospodarowania, jeśli miałyby być w ten sposób ograniczane, wymaga wyprzedzającego przeprowadzenia analiz przestrzennych wskazujących konkretne potrzeby w zakresie zabezpieczenia ekspozycji obiektu zabytkowego.



Ustala się następujące standardy podziałowe dla terenów położonych w obszarze oznaczonym w SUIKZP jako ULZP, jeśli w planach miejscowych mają być na nich lokalizowane funkcje podstawowe:

przeznaczenie terenu w studium	przeznaczenie terenu w MPZP	przeznaczenie wydzielanej działki	minimalna powierzchnia działki [m <sup>2</sup> ]
ULZP	US	zabudowa usług sportu i rekreacji	1500
	UT	zabudowa usług turystyki	1000
	UK	zabudowa usług kultury	800
	ZPW	zieleń urządzona wysoka	nie ustala się minimum
	ZPN	zieleń urządzona niska	nie ustala się minimum
	ZP	zieleń urządzona, o specyficznej charakterystyce, trudno kwalifikowalnej do typów zieleni urządzonej wysokiej (ZPW) lub zieleni urządzonej niskiej (ZPN)	nie ustala się minimum
Ilekoć wyznacza się teren łączący dwie lub trzy formy przeznaczenia uwidocznione w kolumnie „przeznaczenie terenu w MPZP”, wówczas obowiązuje najbardziej restrykcyjny standard podziałowy określony dla jednej z form przeznaczenia (czyli największa powierzchnia działki budowlanej).			

Tab. 45. Projektowane standardy podziałowe dla funkcji uzupełniających – Miasto Braniewo, obszar ULZP, oprac. 2022, Armageddon

Ustala się następujące standardy podziałowe dla terenów położonych w obszarze oznaczonym w SUIKZP jako ULZP, jeśli w planach miejscowych mają być na nich lokalizowane funkcje uzupełniające:

przeznaczenie obszaru w studium	przeznaczenie terenu w MPZP	przeznaczenie wydzielanej działki	minimalna powierzchnia działki [m <sup>2</sup> ]
ULZP	UHD	zabudowa usług handlu detalicznego	600
	UG	zabudowa usług gastronomii	1000
	UZ	zabudowa usług zdrowia i pomocy społecznej	600
	UN	zabudowa usług nauki	800
	UAB	zabudowa usług biurowych	1200
	UAA	zabudowa usług administracji	1200
	KOR	plac lub rynek	nie ustala się minimum
Ilekoć wyznacza się teren łączący dwie lub trzy formy przeznaczenia uwidocznione w kolumnie „przeznaczenie terenu w MPZP”, wówczas obowiązuje najbardziej restrykcyjny standard podziałowy określony dla jednej z form przeznaczenia (czyli największa powierzchnia działki budowlanej).			

Tab. 46. Projektowane standardy podziałowe dla funkcji podstawowych – Miasto Braniewo, obszar ULZP, oprac. 2022, Armageddon

Ustala się następujące standardy wyznaczania w MPZP (czyli planach miejscowych) dla terenów położonych w obszarze oznaczonym w SUIKZP jako ULZP, jeśli w planach miejscowych są przeznaczane na cele komunikacji i jej obsługi:

przeznaczenie terenu w studium	oznaczenie drogi	przeznaczenie wydzielanej działki	minimalna szerokość w liniach rozgraniczających [m]
ULZP	KDL	drogi publiczne lokalne (w tym ulice)	12
		j.w. lecz wyznaczone w oparciu o historyczne podziały geodezyjne w obszarze objętym ochroną konserwatorską	nie ustala się minimum
	KDD	drogi publiczne dojazdowe (w tym ulice)	10
		j.w. lecz wyznaczone w oparciu o historyczne podziały geodezyjne w obszarze objętym ochroną konserwatorską	nie ustala się minimum
	KR	drogi wewnętrzne (w tym ulice, drogi osiedlowe, itp.)	10
		j.w. lecz wyznaczone w oparciu o historyczne podziały geodezyjne w obszarze objętym ochroną konserwatorską	nie ustala się minimum
	KPP	komunikacja piesza	4
	KPR	komunikacja rowerowa	4

Tab. 47. Projektowane standardy podziałowe dla funkcji uzupełniających – Miasto Braniewo, obszar ULZP, oprac. 2022, Armageddon

### Obszar USZP

Podłoże sytuacyjne: Tereny zabudowy usług sportu i rekreacji oraz zieleni urządzonej to tereny, które już zostały ukształtowane w taki sposób, że lokalizowany na nich program funkcjonalny zagnieżdża sport i rekreację jako elementy dominujące. Teren taki jest położony nieopodal ulicy Morskiej, na zachód od cmentarza, przy ulicy Smutnej.

Zabudowa usług sportu i rekreacji oraz zieleni urządzonej USZP powinna ograniczać inne, niż dedykowane dla sportu i rekreacji, formy zabudowy, które należy wprowadzać jedynie, gdy są konieczne dla prawidłowego kształtowania programu funkcjonalnego. Możliwe różnorodne formy zabudowy i zagospodarowania obiektami sportowymi, głównie otwartymi boiskami, polami gry itp.

Przeznaczenie podstawowe może być określone przy użyciu następującego katalogu form przeznaczenia:

- tereny usług turystyki (UT),
- tereny usług sportu i rekreacji (US),
- dopuszczalne przeznaczenie obejmuje zieleni urządzonej wysoką (ZPW) i niską (ZPN),
- dopuszczalne przeznaczenie obejmuje wyznaczenie terenów infrastruktury oraz terenów drogowych.

### Wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów

Dla terenów przeznaczonych pod zabudowę i zagospodarowanie w obszarze oznaczonym w SUIKZP symbolem USZP (zabudowa usług sportu i rekreacji oraz zieleni urządzonej) określa się następujące, wskaźniki zagospodarowania i użytkowania dla możliwych do realizacji na nich funkcji inwestycyjnych opisując poszczególne funkcje symbolami używanymi w sporządzanych w relacji do niniejszego SUIKZP planów miejscowych:

przeznaczenie terenu w MPZP	maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy [%]	minimalna powierzchnia biologicznie czynna [%]	ilość kondygnacji nadziemnych (w tym poddasze użytkowe)	maksymalna wysokość zabudowy [m]	geometria dachów
UHD UG UZ	45	20	1 – 2	8	dachy płaskie lub strome dwu i wielospadowe
UZ	45	20	1 – 2	8	dachy płaskie lub strome dwu i wielospadowe
UAB UAA	40	20	2 – 3	12	dachy płaskie lub strome dwu i wielospadowe
UT	45	20	1 – 3	12	dachy płaskie lub strome dwu i wielospadowe
US	50	20	1 – 2	12	dowolna
KOR	0	20	nie dotyczy	nie dotyczy	nie dotyczy

Tab. 48. Projektowane wskaźniki zagospodarowania i użytkowania terenów USZP, oprac. 2022, Armageddon

Ilekoć w obszarze USZP występują obiekty zabytkowe wpisane do rejestru zabytków lub wojewódzkiej ewidencji zabytków (WEZ) względnie gminnej ewidencji zabytków (GEZ), ustalenia powyższej tabeli mogą być ignorowane w relacji do obiektu zabytkowego i działki, na której obiekt ten jest położony. Dopuszcza się również uwzględnienie potrzeby ekspozycji obiektu zabytkowego, co powinno skutkować zachowaniem widoczności tego obiektu w przestrzeni publicznej, jednak ograniczenie prawa do zabudowy i zagospodarowania, jeśli miałyby być w ten sposób ograniczane, wymaga wyprzedzającego przeprowadzenia analiz przestrzennych wskazujących konkretne potrzeby w zakresie zabezpieczenia ekspozycji obiektu zabytkowego.

Ustala się następujące standardy podziałowe dla terenów położonych w obszarze oznaczonym w SUIKZP jako USZP, jeśli w planach miejscowych mają być na nich lokalizowane funkcje podstawowe:

przeznaczenie terenu w studium	przeznaczenie terenu w MPZP	przeznaczenie wydzielanej działki	minimalna powierzchnia działki [m <sup>2</sup> ]
USZP	US	zabudowa usług sportu i rekreacji	1500
	UT	zabudowa usług turystyki	1200
	ZPW	zieleń urządzona wysoka	nie ustala się minimum
	ZPN	zieleń urządzona niska	nie ustala się minimum

przeznaczenie terenu w studium	przeznaczenie terenu w MPZP	przeznaczenie wydzielanej działki	minimalna powierzchnia działki [m <sup>2</sup> ]
	ZP	zielen urządzone, o specyficznej charakterystyce, trudno kwalifikowalnej do typów zieleni urządzonej wysokiej (ZPW) lub zieleni urządzonej niskiej (ZPN)	nie ustala się minimum
Ilekroć wyznacza się teren łączący dwie lub trzy formy przeznaczenia uwidocznione w kolumnie „przeznaczenie terenu w MPZP”, wówczas obowiązuje najbardziej restrykcyjny standard podziałowy określony dla jednej z form przeznaczenia (czyli największa powierzchnia działki budowlanej).			

Tab. 49. Projektowane standardy podziałowe dla funkcji uzupełniających – Miasto Braniewo, obszar USZP, oprac. 2022, Armageddon

Ustala się następujące standardy podziałowe dla terenów położonych w obszarze oznaczonym w SUIKZP jako USZP, jeśli w planach miejscowych mają być na nich lokalizowane funkcje uzupełniające:

przeznaczenie obszaru w studium	przeznaczenie terenu w MPZP	przeznaczenie wydzielanej działki	minimalna powierzchnia działki [m <sup>2</sup> ]
USZP	UHD	zabudowa usług handlu detalicznego	600
	UG	zabudowa usług gastronomii	1000
	UZ	zabudowa usług zdrowia i pomocy społecznej	600
	UAB	zabudowa usług biurowych	1200
	UAA	zabudowa usług administracji	1200
	KOR	place lub rynki	nie ustala się minimum
Ilekroć wyznacza się teren łączący dwie lub trzy formy przeznaczenia uwidocznione w kolumnie „przeznaczenie terenu w MPZP”, wówczas obowiązuje najbardziej restrykcyjny standard podziałowy określony dla jednej z form przeznaczenia (czyli największa powierzchnia działki budowlanej).			

Tab. 50. Projektowane standardy podziałowe dla funkcji podstawowych – Miasto Braniewo, obszar USZP, oprac. 2022, Armageddon

Ustala się następujące standardy wyznaczania w MPZP (czyli planach miejscowych) dla terenów położonych w obszarze oznaczonym w SUIKZP jako USZP, jeśli w planach miejscowych są przeznaczane na cele komunikacji i jej obsługi:

przeznaczenie terenu w studium	oznaczenie drogi	przeznaczenie wydzielanej działki	minimalna szerokość w liniach rozgraniczających [m]
USZP	KDL	drogi publiczne lokalne (w tym ulice)	12
		j.w. lecz wyznaczane w oparciu o historyczne podziały geodezyjne w obszarze objętym ochroną konserwatorską	nie ustala się minimum
	KDD	drogi publiczne dojazdowe (w tym ulice)	10
		j.w. lecz wyznaczane w oparciu o historyczne podziały geodezyjne w obszarze objętym ochroną konserwatorską	nie ustala się minimum
	KR	drogi wewnętrzne (w tym ulice, drogi osiedlowe, itp.)	10
		j.w. lecz wyznaczane w oparciu o historyczne podziały geodezyjne w obszarze objętym ochroną konserwatorską	nie ustala się minimum
KPP		komunikacja piesza	4

przeznaczenie terenu w studium	oznaczenie drogi	przeznaczenie wydzielanej działki	minimalna szerokość w liniach rozgraniczających [m]
	KPR	komunikacja rowerowa	4

Tab. 51. Projektowane standardy podziałowe dla funkcji uzupełniających – Miasto Braniewo, obszar USZP, oprac. 2022, Armageddon

### Obszar P

Podłoże sytuacyjne: Tereny przemysłowe, w tym obiektów produkcyjnych, składów i magazynów są rozlokowane w południowej i zachodniej części Braniewa, z wyjątkiem zabytkowego kompleksu browaru znajdującego się w śródmieściu Braniewa. Browar położony jest pomiędzy ulicą PCK a ulicą Magazynową oraz między ulicą Morską a Pasłęką. Jest to historyczny kompleks browarny, istotny dla tożsamości miasta. Na południu znajdują się trzy kompleksy terenowe o przeznaczeniu na cele przemysłowe. Pierwszy z nich położony jest przy ulicy Elbląskiej, na południe od linii kolejowej. Jest to trudniej dostępny obszar wykorzystywany głównie na miejsca składowania surowców i produktów, substandardowy. Drugi teren zlokalizowany jest na zachód od ulicy Stefczyka, na zapleczu kompleksu koszar wojskowych, a także przy elektrociepłowni i na południe od niej, aż po granice miasta. Trzeci teren jest także przy ulicy Stefczyka, jednak na wschód od niej, od zjazdu w kierunku Rudłowa na południe w kierunku składowiska odpadów oraz projektowanego terenu usług sportu i rekreacji. Dwa kompleksy terenów przemysłowych zlokalizowane są na wschodzie Braniewa. Jeden z nich, większy, złożony jest z obszarów położonych na wschód od głównej linii kolejowej, granicząc od wschodu z Bobrowcem i Rogitami. Drugi, mniejszy teren położony jest między ulicą Olsztyńską a torami kolejowymi. Choć ten teren ma ograniczoną powierzchnię, jest jednym z istotniejszych z punktu widzenia skali oddziaływania na przestrzeń miasta Braniewa. Są tu obydwie centrale przeladunkowe gazu, dla których wyznaczono strefy zagrożenia wybuchem. Enklawa funkcji przemysłowej jest zlokalizowana przy ulicy Przemysłowej, niedaleko śródmieścia, na północ od Pasłęki. Są również dwa obszary przemysłowe zaprojektowane na południe od terenów wojskowych przy południowej granicy miasta, na zachód od ulicy Władysława Sikorskiego. Przeznaczenie to ma za zadanie zaktywizować obszary dotąd pozostające w stanie naturalnym, w pobliżu Czerwonego Rowu. Tereny P realizują zapotrzebowanie miasta na wytworzenie miejsc pracy, akomodują aktywności gospodarcze podmiotów z Braniewa oraz spoza miasta. To miejsca, w których występują uciążliwości dla środowiska – potencjalne lub stałe – jednak są to obszary cenne i kluczowe dla żywotności Braniewa, podtrzymania kondycji społeczno-ekonomicznej miasta. Obszary te wymagają jednak oddzielania zwłaszcza od terenów mieszkaniowych, przy użyciu stref buforowania, a co najmniej pasów zieleni izolacyjnej.

Zabudowa przemysłowa, w tym obiektów produkcyjnych, składów i magazynów obszarów P ma zarówno zabudowę o charakterze typowo przemysłowym – hale wraz z budowlami i obiektami technologicznymi, jak zabudowę biurową lub administracyjną towarzyszącą terenom przemysłowym. Należy tu również umieszczać (lub przewidywać możliwość umieszczenia) obiekty handlu hurtowego. Uzupełnieniem może być zabudowa usług rzemieślniczych. Cztery strefy na południu miasta wyznaczone zostały w taki sposób, by na tych terenach można było wskazać obszary energetyki o mocy zainstalowanej powyżej 500 kW. W takim przypadku na całym wyznaczonym obszarze dopuszcza się realizację inwestycji polegającej na budowie infrastruktury energetycznej, sieci elektroenergetycznych, stacji transformatorowych, głównych punktów zasilania i innych przedsięwzięć związanych z energetyką.

Przeznaczenie podstawowe może być określone przy użyciu następującego katalogu form przeznaczenia:

- tereny produkcji przemysłowej (PP),
- tereny elektrowni słonecznych (PEF), lecz dla instalacji wolnostojących powyżej 500 kW wyłącznie w miejscach wyznaczonych w Studium, wyraźnie wskazanych na ten cel,
- tereny produkcji energii (PE), przy czym oznaczenie to powinno być używane w przypadku wprowadzania specyficznej charakterystyki, niekwalifikowanej do zabronionych terenów elektrowni wiatrowych (PEW) oraz do typu terenów elektrowni słonecznych (PEF),
- tereny składów i magazynów (PS),
- tereny produkcji (P), przy czym oznaczenie to powinno być używane w przypadku wprowadzania specyficznej charakterystyki, trudno kwalifikowalnej do typów terenów określonych w rozporządzeniu w poziomie 2 i poziomie 3,
- tereny usług handlu hurtowego (UHH),
- tereny usług rzemieślniczych (UL),
- warunkowo tereny elektroenergetyki (IE) wyłącznie w miejscach wyznaczonych na Rysunku SUIKZP,
- dopuszczalne przeznaczenie obejmuje wyznaczanie terenów infrastruktury oraz terenów drogowych.

Tereny PE powinny być wyznaczane w MPZP z zachowaniem warunku, że SUIKZP określa prawo realizacji przedsięwzięć energetycznych z podziałem na kilka ich kategorii: produkcja energii konwencjonalna (tradycyjne formy produkcji energii elektrycznej, ciepłej, itp.), produkcja energii odnawialnej, odbywająca się z OZE w formie wbudowanej lub nadbudowanej na obiektach budowlanych (bez ograniczeń) lub wolnostojącej z ograniczeniem do 500 kW, produkcja energii odnawialnej bez ograniczeń, obiekty sieci dystrybucyjnej. Równocześnie na całym obszarze miasta Braniewo wyklucza się możliwość produkcji energii pozyskiwanej z wiatru, niezależnie od mocy instalacji. Równocześnie obiekty sieci dystrybucyjnej, a także produkcja energii konwencjonalna i produkcja energii odnawialnej w formie zintegrowanej z obiektami budowlanymi lub wolnostojąca do 500 kW dopuszczana jest na każdym terenie P.

Regulacje odnoszące się do progu 500 kW są ujęte w kierunkach zagospodarowania w taki sposób, że produkcja energii odnawialnej bez ograniczeń (to jest powyżej 500 kW w instalacjach wolnostojących) może być planowana, projektowana i realizowana wyłącznie na wyznaczonych obszarach na Rysunku Kierunków SUIKZP, z zakazem realizacji elektrowni wiatrowych na terenie całego miasta.

### **Wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów**

Dla terenów przeznaczonych pod zabudowę i zagospodarowanie w obszarze oznaczonym w SUIKZP symbolem P (przemysł, w tym obiekty produkcyjne, składy i magazyny) określa się następujące, wskaźniki zagospodarowania i użytkowania dla możliwych do realizacji na nich funkcji inwestycyjnych opisując poszczególne funkcje symbolami używanymi w sporządzanych w relacji do niniejszego SUIKZP planów miejscowych:

przeznaczenie terenu w MPZP	maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy [%]	minimalna powierzchnia biologicznie czynna [%]	ilość kondygnacji nadziemnych (w tym poddasze użytkowe)	maksymalna wysokość zabudowy [m]	geometria dachów
PP PS	70	5	1 – 4 (należy dopuścić dowolną ilość poziomów technologicznych towarzyszących budowiom lub wewnętrznemu wyposażeniu budynków przemysłowych)	25	dachy płaskie lub strome pulpitowe, dwuspadowe, wielospadowe, łukowe, szedowe
PEF	60	25	1 – 3	12	dachy płaskie lub strome pulpitowe, dwuspadowe, wielospadowe, łukowe
PE (zakaz lokalizacji wolno stojących instalacji elektrowni wiatrowych oraz elektrowni słonecznych o mocy przekr. 500kW)	50	20	1 – 3	12	dachy płaskie lub strome pulpitowe, dwuspadowe, wielospadowe, łukowe, szedowe
P	45	15	1 – 2	12	dachy płaskie lub strome pulpitowe, dwuspadowe, wielospadowe, łukowe, szedowe
UHH UHD	45	10	1 – 2	12	dachy płaskie lub strome pulpitowe, dwuspadowe, wielospadowe, łukowe, szedowe
UH	40	15	1 – 2	12	dachy płaskie lub strome pulpitowe, dwuspadowe, wielospadowe, łukowe
UL	40	20	1 – 3	12	dachy płaskie lub strome dwu i wielospadowe

przeznaczenie terenu w MPZP	maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy [%]	minimalna powierzchnia biologicznie czynna [%]	ilość kondygnacji nadziemnych (w tym poddasze użytkowe)	maksymalna wysokość zabudowy [m]	geometria dachów
UG	40	20	1 – 2	8	dachy płaskie lub strome dwu i wielospadowe
UB	50	20	1 – 4	16	dowolna
KOG	50	25	1 – 4	12	dowolna
IE	10 (budynki)	15	1 – 2	7	dowolna
IGS* IGM* INB* ING*	80	0	1 – 3 (należy dopuścić dowolną ilość poziomów technologicznych towarzyszących budowlom lub wewnętrznemu wyposażeniu budynków przemysłowych)	12	dachy płaskie lub strome dwu i wielospadowe
INS	60	5	1 – 2	10	dachy płaskie lub strome dwu i wielospadowe, łukowe

\* dopuszczenie dotyczy wyłącznie infrastruktury istniejącej i infrastruktury związanej z bezpośrednim zaopatrzeniem w paliwa odbiorców na terenie miasta Braniewa. Jednocześnie zakazuje się lokalizacji nowych przedsięwzięć o tej funkcji, z wyłączeniem dopuszczonej infrastruktury bezpośredniej obsługi miasta.

Tab. 52. Projektowane wskaźniki zagospodarowania i użytkowania terenów P, oprac. 2022, Armageddon

Ilekcroć w obszarze P występują obiekty zabytkowe wpisane do rejestru zabytków lub wojewódzkiej ewidencji zabytków (WEZ) względnie gminnej ewidencji zabytków (GEZ), ustalenia powyższej tabeli mogą być ignorowane w relacji do obiektu zabytkowego i działki, na której obiekt ten jest położony. Dopuszcza się również uwzględnienie potrzeby ekspozycji obiektu zabytkowego, co powinno skutkować zachowaniem widoczności tego obiektu w przestrzeni publicznej, jednak ograniczenie prawa do zabudowy i zagospodarowania, jeśli miałyby być w ten sposób ograniczane, wymaga wyprzedzającego przeprowadzenia analiz przestrzennych wskazujących konkretne potrzeby w zakresie zabezpieczenia ekspozycji obiektu zabytkowego.



Ustala się następujące standardy podziałowe dla terenów położonych w obszarze oznaczonym w SUIKZP jako P, jeśli w planach miejscowych mają być na nich lokalizowane funkcje podstawowe:

przeznaczenie obszaru w studium	przeznaczenie terenu w MPZP	przeznaczenie wydzielanej działki	minimalna powierzchnia działki [m <sup>2</sup> ]
P	PP	zabudowa produkcyjna, przemysłowa	2500
	PEF	tereny elektrowni słonecznych	15000
	PE	zabudowa produkcji energii, o specyficznej charakterystyce, niekwalifikowanej do zabronionych terenów elektrowni wiatrowych (PEW) oraz do typu terenów elektrowni słonecznych (PEF),	25000
	PS	zabudowa składów i magazynów	2500
	P	zabudowa produkcji, o specyficznej charakterystyce, trudno kwalifikowanej do typów terenów określonych w rozporządzeniu w poziomie 2 i poziomie 3	5000
	UHH	zabudowa usług handlu hurtowego	2000
	UL	zabudowa usług rzemieślniczych	1000
Ilekość wyznacza się teren łączący dwie lub trzy formy przeznaczenia uwidocznione w kolumnie „przeznaczenie terenu w MPZP”, wówczas obowiązuje najbardziej restrykcyjny standard podziałowy określony dla jednej z form przeznaczenia (czyli największa powierzchnia działki budowlanej).			

Tab. 53. Projektowane standardy podziałowe dla funkcji podstawowych – Miasto Braniewo, obszar P, oprac. 2022, Armageddon

Ustala się następujące standardy podziałowe dla terenów położonych w obszarze oznaczonym w SUIKZP jako P, jeśli w planach miejscowych mają być na nich lokalizowane funkcje uzupełniające:

przeznaczenie terenu w studium	przeznaczenie terenu w MPZP	przeznaczenie wydzielanej działki	minimalna powierzchnia działki [m <sup>2</sup> ]
P	UHD	zabudowa usług handlu detalicznego	600
	UG	zabudowa usług gastronomii	1000
	UZ	zabudowa usług zdrowia i pomocy społecznej	600
	UAB	zabudowa usług biurowych	1200
	UAA	zabudowa usług administracji	1200
	UA	zabudowa usług biurowych i administracji, o specyficznej charakterystyce, trudno kwalifikowanej do typów zabudowy usług biurowych (UAB) lub zabudowy usług administracji (UAA)	1500
	UB	zabudowa usług bezpieczeństwa i porządku publicznego	1500
	ZPW	zieleń urządzona wysoka	nie ustala się minimum
	ZPN	zieleń urządzona niska	nie ustala się minimum
	ZP	zieleń urządzona, o specyficznej charakterystyce, trudno kwalifikowanej do typów zieleni urządzonej wysokiej (ZPW) lub zieleni urządzonej niskiej (ZPN)	nie ustala się minimum
	KOG	garaże	2000
	IGS*	stacja gazowa	20000

przeznaczenie terenu w studium	przeznaczenie terenu w MPZP	przeznaczenie wydzielanej działki	minimalna powierzchnia działki [m <sup>2</sup> ]
	IGM*	magazyn gazu	20000
	INB*	bazy paliw płynnych	20000
	ING*	bazy gazu płynnego	20000
	INS	stacje paliw płynnych	1000
Ilekroć wyznacza się teren łączący dwie lub trzy formy przeznaczenia uwidocznione w kolumnie „przeznaczenie terenu w MPZP”, wówczas obowiązuje najbardziej restrykcyjny standard podziałowy określony dla jednej z form przeznaczenia (czyli największa powierzchnia działki budowlanej).			
* dopuszczenie dotyczy wyłącznie infrastruktury istniejącej i infrastruktury związanej z bezpośrednim zaopatrzeniem w paliwa odbiorców na terenie miasta Braniewa. Jednocześnie zakazuje się lokalizacji nowych przedsięwzięć o tej funkcji, z wyłączeniem dopuszczanej infrastruktury bezpośredniej obsługi miasta.			

Tab. 54. Projektowane standardy podziałowe dla funkcji uzupełniających – Miasto Braniewo, obszar P, oprac. 2022, Armageddon

Ustala się następujące standardy wyznaczania w MPZP (czyli planach miejscowych) dla terenów położonych w obszarze oznaczonym w SUIKZP jako P, jeśli w planach miejscowych są przeznaczane na cele komunikacji i jej obsługi:

przeznaczenie terenu w studium	oznaczenie drogi	przeznaczenie wydzielanej działki	minimalna szerokość w liniach rozgraniczających [m]
P	KDL	drogi publiczne lokalne (w tym ulice)	15
		j.w. lecz wyznaczone w oparciu o historyczne podziały geodezyjne w obszarze objętym ochroną konserwatorską	nie ustala się minimum
	KDD	drogi publiczne dojazdowe (w tym ulice)	12
		j.w. lecz wyznaczone w oparciu o historyczne podziały geodezyjne w obszarze objętym ochroną konserwatorską	nie ustala się minimum
	KR	drogi wewnętrzne (w tym ulice, drogi osiedlowe, itp.)	10
		j.w. lecz wyznaczone w oparciu o historyczne podziały geodezyjne w obszarze objętym ochroną konserwatorską	nie ustala się minimum
KPP	komunikacja piesza	4	
KPR	komunikacja rowerowa	4	

Tab. 55. Projektowane standardy podziałowe dla funkcji uzupełniających – Miasto Braniewo, obszar P, oprac. 2022, Armageddon

### Obszar SP

Podłoże sytuacyjne: Strategiczne tereny ogniskujące życie społeczne – rynki, place – przynależą do obszarów wyznaczanych w celu realizacji przestrzeni publicznych o priorytetowym charakterze. W SUIKZP obszar taki wyznaczono w centrum, w obrębie amfiteatru, dawnej fosy, czy przy rzece Pasłęce. Kształtowanie takiego miejsca może polegać na wyznaczeniu przestrzeni publicznej wolnej od innych obiektów, niż elementy małej architektury, może polegać też na wprowadzeniu garażu podziemnego (wówczas rekomenduje się oznaczenie KOR-KOG), a także na wprowadzeniu kubatury lub kombinacji wszystkich wymienionych form zagospodarowania i zabudowy, z poszanowaniem miejsca historycznego. Jednym z podstawowych sposobów kształtowania tych

przestrzeni jest zieleń, która powinna być traktowana jako szczególnie cenne tworzywo do formowania atrakcyjnej przestrzeni, z zacienieniem, z przestrzeniami redukującymi nagrzewanie się placów i rynków wskutek akumulacji ciepła słonecznego, itd.

Przeznaczenie podstawowe może być określone przy użyciu następującego katalogu form przeznaczenia:

- tereny rynków i placów (KOR),
- tereny zieleni urządzonej wysokiej (ZPW) i niskiej (ZPN), tereny zieleni urządzonej (ZP),
- dopuszczalne przeznaczenie obejmuje wyznaczanie terenów infrastruktury oraz terenów drogowych.

### Wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów

Dla terenów przeznaczonych pod zabudowę i zagospodarowanie w obszarze oznaczonym w SUIKZP symbolem SP (Strategiczne tereny ogniskujące życie społeczne – rynki, place) określa się następujące, wskaźniki zagospodarowania i użytkowania dla możliwych do realizacji na nich funkcji inwestycyjnych opisując poszczególne funkcje symbolami używanymi w sporządzanych w relacji do niniejszego SUIKZP planów miejscowych:

przeznaczenie terenu w MPZP	maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy [%]	minimalna powierzchnia biologicznie czynna [%]	ilość kondygnacji nadziemnych (w tym poddasze użytkowe)	maksymalna wysokość zabudowy [m]	geometria dachów
UR	70	0	1 – 4	15	dowolna
			dominanta max 4 (wieże kościelne bez limitu)	25	
UHD UG UK UAA UA	70	0	2 - 4	15	dowolna
			dominanta +1	dominanta 18	
KOR (rynki)	25	0	1 – 2	8	dowolna
			dominanta +1	dominanta 12	
KOR (place)	0	10	2 – 3	12	dowolna
KOG (wyłącznie garaże podziemne, opcjonalnie wysunięte powyżej poziomu terenu na +1,0m)	100	0	0	1	dachy płaskie wyłącznie jako tarasy – taras ogólnodost.
KWS	70	5	1 – 2	8	dowolna
			dominanta +1	dominanta 12	

Tab. 56. Projektowane wskaźniki zagospodarowania i użytkowania terenów SP, oprac. 2022, Armageddon

Ilekoć w obszarze SP mogą występować obiekty zabytkowe wpisane do rejestru zabytków lub wojewódzkiej ewidencji zabytków (WEZ) względnie gminnej ewidencji zabytków (GEZ), wówczas ustalenia powyższej tabeli mogą być ignorowane w relacji do obiektu zabytkowego i działki, na której obiekt ten jest położony. Dopuszcza się, w takim przypadku, również uwzględnienie potrzeby ekspozycji obiektu zabytkowego, co

powinno skutkować zachowaniem widoczności tego obiektu w przestrzeni publicznej, jednak ograniczenie prawa do zabudowy i zagospodarowania, jeśli miałyby być w ten sposób ograniczane, wymaga wyprzedzającego przeprowadzenia analiz przestrzennych wskazujących konkretne potrzeby w zakresie zabezpieczenia ekspozycji obiektu zabytkowego.

Ustala się następujące standardy podziałowe dla terenów położonych w obszarze oznaczonym w SUIKZP jako SP, jeśli w planach miejscowych mają być na nich lokalizowane funkcje podstawowe:

przeznaczenie obszaru w studium	przeznaczenie terenu w MPZP	przeznaczenie wydzielanej działki	minimalna powierzchnia działki [m <sup>2</sup> ]
SP	ZPW	zieleń urządzona wysoka	nie ustala się minimum
	ZPN	zieleń urządzona niska	nie ustala się minimum
	ZP	zieleń urządzona, o specyficznej charakterystyce, trudno kwalifikowalnej do typów zieleni urządzonej wysokiej (ZPW) lub zieleni urządzonej niskiej (ZPN)	nie ustala się minimum
	KOR	place lub rynki	nie ustala się minimum
Ilekcio wyznacza się teren łączący dwie lub trzy formy przeznaczenia uwidocznione w kolumnie „przeznaczenie terenu w MPZP”, wówczas obowiązuje najbardziej restrykcyjny standard podziałowy określony dla jednej z form przeznaczenia (czyli największa powierzchnia działki budowlanej).			

Tab. 57. Projektowane standardy podziałowe dla funkcji podstawowych – Miasto Braniewo, obszar SP, oprac. 2022, Armageddon

Ustala się następujące standardy podziałowe dla terenów położonych w obszarze oznaczonym w SUIKZP jako SP, jeśli w planach miejscowych mają być na nich lokalizowane funkcje uzupełniające:

przeznaczenie terenu w studium	przeznaczenie terenu w MPZP	przeznaczenie wydzielanej działki	minimalna powierzchnia działki [m <sup>2</sup> ]
SP	UHD	zabudowa usług handlu detalicznego	nie ustala się minimum
	UG	zabudowa usług gastronomii	nie ustala się minimum
	UK	zabudowa usług kultury	nie ustala się minimum
	UR	zabudowa usług religijnych	nie ustala się minimum
	UAA	zabudowa usług administracji	nie ustala się minimum
	UA	zabudowa usług biurowych i administracji, o specyficznej charakterystyce, trudno kwalifikowalnej do typów zabudowy usług biurowych (UAB) lub zabudowy usług administracji (UAA)	nie ustala się minimum
	KOG	garaże	nie ustala się minimum
	KWS	komunikacja wodna śródlądowa	nie ustala się minimum
Ilekcio wyznacza się teren łączący dwie lub trzy formy przeznaczenia uwidocznione w kolumnie „przeznaczenie terenu w MPZP”, wówczas obowiązuje najbardziej restrykcyjny standard podziałowy określony dla jednej z form przeznaczenia (czyli największa powierzchnia działki budowlanej).			

Tab. 58. Projektowane standardy podziałowe dla funkcji uzupełniających – Miasto Braniewo, obszar SP, oprac. 2022, Armageddon

Ustala się następujące standardy wyznaczania w MPZP (czyli planach miejscowych) dla terenów położonych w obszarze oznaczonym w SUIKZP jako SP, jeśli w planach miejscowych są przeznaczane na cele komunikacji i jej obsługi:

przeznaczenie terenu w studium	oznaczenie drogi	przeznaczenie wydzielanej działki	minimalna szerokość w liniach rozgraniczających [m]
SP	KDR KDG KDZ KDL	drogi publiczne lokalne (w tym ulice)	12
		j.w. lecz wyznaczone w oparciu o historyczne podziały geodezyjne w obszarze objętym ochroną konserwatorską	nie ustala się minimum
	KDD	drogi publiczne dojazdowe (w tym ulice)	10
		j.w. lecz wyznaczone w oparciu o historyczne podziały geodezyjne w obszarze objętym ochroną konserwatorską	nie ustala się minimum
	KR	drogi wewnętrzne (w tym ulice, drogi osiedlowe, itp.)	10
		j.w. lecz wyznaczone w oparciu o historyczne podziały geodezyjne w obszarze objętym ochroną konserwatorską	nie ustala się minimum
	KPP	komunikacja piesza	3
KPR	komunikacja rowerowa	3	

Tab. 59. Projektowane standardy podziałowe dla funkcji uzupełniających – Miasto Braniewo, obszar SP, oprac. 2022, Armageddon

### Obszar ZD

Podłoże sytuacyjne: Tereny ogródków działkowych oferują mieszkańcom okazję do gospodarowania zazwyczaj niewielkimi terenami biologicznie czynnymi powiązanych z drobną zabudową o charakterze rekreacyjnym, opcjonalnie zapewniającą pobyt raczej o sezonowym lub krótkoterminowym charakterze. Niemniej są to obszary cenne, naturalnie kształtujące bufory wewnątrzmięskie, obniżające efekty miejskiej wyspy ciepłej (UHI – urban heat island) oraz usprawniające przewietrzanie miasta. W mieście Braniewo są dwa kompleksy terenów ogródków działkowych. Jeden z nich położony jest na wschód od centrum, pomiędzy ulicą Łąkową a rzeką Pasłęką, za terenami usługowymi oraz usług sportu i rekreacji. Drugi kompleks położony jest w północnej części miasta i obejmuje obszar rozciągnięty między zabudową na wschód od ulicy 9 Maja i ulicy Królewieckiej, a rozległym arealem o przeznaczeniu rolniczym oraz oczyszczalnią ścieków przy rzece Pasłęce. Projektuje się zachowanie tego potencjału bez uszczerbku, z dopuszczeniem lokalnych zmian wynikających z konieczności rozwoju infrastruktury podziemnej i drogowej.

Przeznaczenie podstawowe może być określone przy użyciu następującego katalogu form przeznaczenia:

- tereny zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej (ML),
- tereny ogródków działkowych (ZD),
- tereny zieleni urządzonej wysokiej (ZPW) i niskiej (ZPN), tereny zieleni urządzonej (ZP),
- dopuszczalne przeznaczenie obejmuje wyznaczanie terenów infrastruktury oraz terenów drogowych.

**Wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów**

Dla terenów przeznaczonych pod zabudowę i zagospodarowanie w obszarze oznaczonym w SUIKZP symbolem ZD (tereny ogródków działkowych) określa się następujące, wskaźniki zagospodarowania i użytkowania dla możliwych do realizacji na nich funkcji inwestycyjnych opisując poszczególne funkcje symbolami używanymi w sporządzanych w relacji do niniejszego SUIKZP planów miejscowych:

przeznaczenie terenu w MPZP	maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy [%]	minimalna powierzchnia biologicznie czynna [%]	ilość kondygnacji nadziemnych (w tym poddasze użytkowe)	maksymalna wysokość zabudowy [m]	geometria dachów
ML	12	50	1 – 2	7	dachy płaskie lub strome dwu i wielospadowe
UAA	20	40	1 – 2	8	dachy płaskie lub strome dwu i wielospadowe
ZD	8	60	1	5,0	dachy płaskie lub strome, pulpitowe, dwuspadowe i wielospadowe

Tab. 60. Projektowane wskaźniki zagospodarowania i użytkowania terenów ZD, oprac. 2022, Armageddon

Ilekcć w obszarze ZD mogą występować obiekty zabytkowe wpisane do rejestru zabytków lub wojewódzkiej ewidencji zabytków (WEZ) względnie gminnej ewidencji zabytków (GEZ), wówczas ustalenia powyższej tabeli mogą być ignorowane w relacji do obiektu zabytkowego i działki, na której obiekt ten jest położony. Dopuszcza się, w takim przypadku, również uwzględnienie potrzeby ekspozycji obiektu zabytkowego, co powinno skutkować zachowaniem widoczności tego obiektu w przestrzeni publicznej, jednak ograniczenie prawa do zabudowy i zagospodarowania, jeśli miałyby być w ten sposób ograniczane, wymaga wyprzedzającego przeprowadzenia analiz przestrzennych wskazujących konkretne potrzeby w zakresie zabezpieczenia ekspozycji obiektu zabytkowego.

Ustala się następujące standardy podziałowe dla terenów położonych w obszarze oznaczonym w SUIKZP jako ZD, jeśli w planach miejscowych mają być na nich lokalizowane funkcje podstawowe:

przeznaczenie obszaru w studium	przeznaczenie terenu w MPZP	przeznaczenie wydzielanej działki	minimalna powierzchnia działki [m <sup>2</sup> ]
ZD	ML	zabudowa letniskowa lub rekreacja indywidualna	400
	ZD	ogródki działkowe	250
	ZPW	zieleń urządzona wysoka	nie ustala się minimum
	ZPN	zieleń urządzona niska	nie ustala się minimum

przeznaczenie obszaru w studium	przeznaczenie terenu w MPZP	przeznaczenie wydzielanej działki	minimalna powierzchnia działki [m <sup>2</sup> ]
	ZP	zieleń urządzonej, o specyficznej charakterystyce, trudno kwalifikowalnej do typów zieleni urządzonej wysokiej (ZPW) lub zieleni urządzonej niskiej (ZPN)	nie ustala się minimum
Ilekość wyznacza się teren łączący dwie lub trzy formy przeznaczenia uwidocznione w kolumnie „przeznaczenie terenu w MPZP”, wówczas obowiązuje najbardziej restrykcyjny standard podziałowy określony dla jednej z form przeznaczenia (czyli największa powierzchnia działki budowlanej).			

Tab. 61. Projektowane standardy podziałowe dla funkcji podstawowych – Miasto Braniewo, obszar ZD, oprac. 2022, Armageddon

Ustala się następujące standardy podziałowe dla terenów położonych w obszarze oznaczonym w SUIKZP jako ZD, jeśli w planach miejscowych mają być na nich lokalizowane funkcje uzupełniające:

przeznaczenie terenu w studium	przeznaczenie terenu w MPZP	przeznaczenie wydzielanej działki	minimalna powierzchnia działki [m <sup>2</sup> ]
ZD	UAA	zabudowa usług administracji	nie ustala się minimum
	ZN	zieleń naturalna	nie ustala się minimum
Ilekość wyznacza się teren łączący dwie lub trzy formy przeznaczenia uwidocznione w kolumnie „przeznaczenie terenu w MPZP”, wówczas obowiązuje najbardziej restrykcyjny standard podziałowy określony dla jednej z form przeznaczenia (czyli największa powierzchnia działki budowlanej).			

Tab. 62. Projektowane standardy podziałowe dla funkcji uzupełniających – Miasto Braniewo, obszar ZD, oprac. 2022, Armageddon

Ustala się następujące standardy wyznaczania w MPZP (czyli planach miejscowych) dla terenów położonych w obszarze oznaczonym w SUIKZP jako ZD, jeśli w planach miejscowych są przeznaczane na cele komunikacji i jej obsługi:

przeznaczenie terenu w studium	oznaczenie drogi	przeznaczenie wydzielanej działki	minimalna szerokość w liniach rozgraniczających [m]
ZD	KDL	drogi publiczne lokalne (w tym ulice)	12
	KDD	drogi publiczne dojazdowe (w tym ulice)	10
	KR	drogi wewnętrzne (w tym ulice, drogi osiedlowe, itp.)	7
	KPP	komunikacja piesza	3
	KPR	komunikacja rowerowa	3

Tab. 63. Projektowane standardy podziałowe dla funkcji uzupełniających – Miasto Braniewo, obszar ZD, oprac. 2022, Armageddon

## 2.2.2. Tereny Strategicznych Rezerw Inwestycyjnych SRI

Tereny Strategicznych Rezerw Inwestycyjnych (SRI) to obszary wyznaczone w Studium, które spełniają kryteria przydatności na cele realizacji inwestycji średniej i dużej skali, a ich charakter może dodatkowo istotnie wpływać na rozwój przestrzenny miasta Braniewa oraz jego życie społeczno-gospodarcze, jednak dla którego

jednokierunkowe przesądzenie o przeznaczeniu byłoby przedwczesne i uniemożliwiłoby gminie miejskiej prawidłowe reagowanie na wyzwania przyszłości, powodując konieczność wprowadzania czasochłonnych modyfikacji dokumentów wiążących gminę co do decyzji o kształcie zagospodarowania przestrzennego.

W związku z powyższym tereny SRI mają za zadanie zapewnić Gminie dodatkowy potencjał dla dynamiki rozwoju, co polega na możliwości wykorzystania terenów cennych przestrzennie, które pozostawały niezagospodarowane lub zagospodarowane w sposób nie wspierający wystarczająco rozwoju Gminy, dla których optymalnym rozwiązaniem jest zachowanie możliwości podejmowania decyzji kierunkującej do chwili ostatecznego wyklarowania tendencji determinującej przeznaczenie danego terenu. Dla realizacji tego zamierzenia SRI implementuje konkretne rozwiązania jakie mogą być na tym terenie realizowane, wśród których to organ władzy gminnej dokonuje wyboru, ustanawiając tym samym kierunek przeznaczenia terenu w procedurze sporządzania planu miejscowego.

Dla terenów SRI obowiązują następujące zasady:

- 1) Studium definiuje tereny SRI jako tereny, dla których w niniejszym dokumencie zapisane są możliwe scenariusze określające przeznaczenie w sposób wielokierunkowy, obecnie niezainwestowanych lub uprzednio zainwestowanych, lecz, w tym drugim przypadku zainwestowanych w całości bądź w części w sposób uniemożliwiający lub utrudniający realizację pełnego potencjału przestrzennego niezbędnego do rozwoju miasta Braniewa.
- 2) Na terenach SRI domyślnie dozwolone jest przeznaczenie (zwane również przeznaczeniem domyślnym SRI) zgodne z oznaczeniem występującym na rysunku określającym kierunki zagospodarowania przestrzennego, to jest oznaczenie kolorem i symbolem literowym, znajdującym się wewnątrz konturu określającego granice terenów SRI; przeznaczenie domyślne może być zmienione na przeznaczenie określone w jednym ze scenariuszy.
- 3) Zmiana przeznaczenia domyślnego na jedno z tych określonych w scenariuszu (zwanym również scenariuszem rozwojowym SRI) jest możliwa wyłącznie w drodze uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
- 4) Zapisy scenariuszy rozwojowych SRI nie podlegają interpretacji rozszerzającej, co oznacza, że nie można implikować przeznaczenia niewskazanego w scenariuszu rozwojowym w sposób jednoznaczny.
- 5) Dla terenów SRI nie wyznacza się obowiązku sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (MPZP) wynikającego z zapisów art. 10, ust. 2, pkt 8 i pkt 9 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, gdyż sporządzenie Planu na terenie SRI jest obligatoryjne wyłącznie w przypadku pojawienia się potrzeby podjęcia działań inwestycyjnych na tym terenie niezgodnych z przeznaczeniem domyślnym SRI.
- 6) W odniesieniu do terenów SRI miejscowy plan można sporządzić jedynie dla całego pojedynczego obszaru SRI.
- 7) Scenariusz rozwojowy SRI pozwala na zapisanie w MPZP wyłącznie form przeznaczenia określonych w scenariuszu, z wyjątkiem dopuszczenia zapisów dotyczących istniejącego przeznaczenia zrealizowanego w postaci częściowego zainwestowania terenu SRI w sposób zgodny z dotychczasowym, na zasadzie wyjątku wynikającego z już przyznanego prawa w drodze



prawomocnej decyzji administracyjnej pozwolenia na budowę i/lub pozwolenia na użytkowanie i/lub zezwolenia na realizację inwestycji drogowej (ZRID). Wyjątkowo można na analogicznej zasadzie usankcjonować wydaną prawomocną decyzję o lokalizacji inwestycji celu publicznego (LICP), lecz nie decyzję o warunkach zabudowy (WZ).

- 8) Drogi wyznaczone na terenie SRI mają status dróg zgodny z ich definicją ujętą w planie miejscowym.
- 9) Tereny infrastruktury na terenie SRI mają status zgodny z ich definicją ujętą w planie miejscowym.

### **SRI BRANIEWO – PÓŁNOC**

SRI-01

Przeznaczeniem domyślnym dla terenu SRI-01 jest przeznaczenie na cele rolne, uprawy rolne, ogrodnicze. Przeznaczenie to może być zmienione, w zgodzie z SUIKZP, na jeden z poniższych profili po zrealizowaniu jednej z procedur planowania scenariuszowego.

#### **Profil 1 "Wille miejskie"**

Podłoże sytuacyjne: Zakłada się, że profil ten stanowić będzie realizację osiedla mieszkaniowego, stanowiącego kulminację zabudowy powstałej wzdłuż 9 Maja i budowanej w enklawach rozwijanych w kierunku zachodnim wzdłuż ulic i dróg prostopadłych do 9 Maja. Przez kulminację rozumie się tu pewien stopień autonomiczności i preferencji dla gęstszej, niż w innych miejscach, zabudowy skutkującej także wytworzeniem habitatu dla mniej więcej 100-200 mieszkańców na hektar. U uruchomienie tego terenu może nastąpić wyłącznie dla całości obszaru, dla którego należy sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

Przeznaczenie terenów odpowiada oznaczeniom w SUIKZP – MWU (poniższe oznaczenia odwołują się do oznaczeń obowiązujących w MPZP):

- przewiduje się tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wolno stojącej na działkach nie mniejszych niż 900m<sup>2</sup> (MWW),
- przewiduje się ponadto uzupełnienie zabudową usługową: usług handlu detalicznego (UHD), usług gastronomii (UG), usług opieki zdrowotnej (UZ), na działkach wspólnych z zabudową mieszkaniową lub działkach wyłącznie dla zabudowy usługowej nie mniejszych niż 600m<sup>2</sup>,
- dodatkowo może być wprowadzana zabudowa usługowa: usług sportu i rekreacji (US), usług religijnych (UR), usług kultury (UK), na działkach nie mniejszych niż 1200m<sup>2</sup>,
- dopuszczalne przeznaczenie obejmuje zieleń urządzoną wysoką (ZPW) i niską (ZPN) oraz tereny rynków i placów (KOR),
- dopuszczalne przeznaczenie obejmuje wyznaczanie terenów infrastruktury oraz terenów drogowych, przy czym autonomiczne tereny usługowe nie mogą zajmować więcej, niż 15% powierzchni całego terenów inwestycyjnych.

Zabudowa mieszkaniowa lub mieszkaniowo-usługowa powinna skutkować wprowadzeniem zabudowy willowej, punktowej, jednoklatkowej, z dostępem z klatki schodowej do 2-5 lokali mieszkalnych na jednej kondygnacji. Plan miejscowy powinien być sporządzany z myślą o konkretnych formach zabudowy willowej (wille miejskie).

Drogi wewnętrzne powinny łączyć się z istniejącym i planowanym układem drogowym poza SRI, przy czym minimalna szerokość zarówno dróg publicznych jak dróg wewnętrznych w liniach rozgraniczających nie powinna być mniejsza niż 10,00m i powinna uwzględniać chodniki po obu stronach dla dróg publicznych i co najmniej po jednej stronie dla dróg wewnętrznych. Wskazuje się konieczność wyznaczenia co najmniej dwóch wyjazdów na układ drogowy poza terenem SRI, umożliwiających obsługę komunikacyjną na wypadek konieczności lub przypadku zamknięcia jednego z wyjazdów.

### Wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów

Dla terenów przeznaczonych pod zabudowę i zagospodarowanie w obszarze SRI Braniewo Północ określa się następujące, wskaźniki zagospodarowania i użytkowania dla możliwych do realizacji na nich funkcji inwestycyjnych:

przeznaczenie terenu w studium	maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy [%]	minimalna powierzchnia biologicznie czynna [%]	maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych (w tym poddasze użytkowe)	maksymalna wysokość zabudowy [m]	geometria dachów
MWW	35	30	3	12	dachy płaskie lub strome dwu i wielospadowe
MWW-UHD MWW-UG MWW-UZ	35	25	4	15	dachy płaskie lub strome dwu i wielospadowe
US	10	20	1	5	dachy płaskie lub strome dwu i wielospadowe
UR	40	25	3	10 dominanta 18	dowolna
UK	30	35	2	8	dowolna

Tab. 64. Projektowane wskaźniki zagospodarowania i użytkowania terenów – SRI Braniewo Północ, oprac. 2022, Armageddon

Dla terenu SRI Braniewo Północ wprowadza się obowiązek wyznaczania pasa zieleni o szerokości minimalnej 5,0m od strony terenów nieinwestycyjnych położonych na zachód od SRI Braniewo Północ.

Na terenie SRI Braniewo Północ grunty mogą mieć ograniczoną przydatność do realizacji kondygnacji podziemnych. Na etapie sporządzania MPZP należy rozpoznać warunki gruntowe i ustalić możliwość realizacji kondygnacji zagłębionych w gruncie w zależności od szczegółowych ustaleń.

### **Profil 2 "Osiedle domów jednorodzinnych"**

Podłoże sytuacyjne: Zakłada się, że profil ten stanowić będzie realizację osiedla mieszkaniowego, stanowiącego kontynuację zabudowy powstałej wzdłuż 9 Maja i budowanej w enklawach rozwijanych w kierunku zachodnim wzdłuż ulic i dróg prostopadłych do 9 Maja. Zakłada się, że na tym obszarze może być realizowane osiedle domów mieszkalnych jednorodzinnych wolno stojących, bliźniaczych lub szeregowych o docelowej gęstości zaludnienia mniej więcej od 30 do 65 mieszkańców na hektar. Uruchomienie tego terenu może nastąpić wyłącznie dla całości obszaru, dla którego należy sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

Przeznaczenie terenów odpowiada oznaczeniom w SUIKZP – MN (poniższe oznaczenia odwołują się do oznaczeń obowiązujących w MPZP):

- przewiduje się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej na działkach nie mniejszych niż 700m<sup>2</sup> na 1 lokal mieszkalny (MNW),
- alternatywnie można dopuścić tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej nie mniejszych niż 450m<sup>2</sup> na 1 lokal mieszkalny (MNB),
- alternatywnie można dopuścić tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej nie mniejszych niż 180m<sup>2</sup> na 1 lokal mieszkalny (MNS),
- przewiduje się ponadto uzupełnienie zabudową usługową: usług handlu detalicznego (UHD), usług opieki zdrowotnej (UZ), na działkach wspólnych z zabudową mieszkaniową (wymóg powierzchni minimalnej +150m<sup>2</sup>) lub działkach wyłącznie dla zabudowy usługowej nie mniejszych niż 450m<sup>2</sup>,
- dodatkowo może być wprowadzana zabudowa usługowa: usług sportu i rekreacji (US) na działkach nie mniejszych niż 1000m<sup>2</sup>,
- dopuszczalne przeznaczenie obejmuje zieleni urządzonej wysoką (ZPW) i niską (ZPN) oraz tereny rynków i placów (KOR),
- dopuszczalne przeznaczenie obejmuje wyznaczanie terenów infrastruktury oraz terenów drogowych, przy czym autonomiczne tereny usługowe nie mogą zajmować więcej, niż 10% powierzchni całego terenów inwestycyjnych.

W przypadku korzystania z możliwości realizacji budynków mieszkalnych jednorodzinnych do wprowadzenia w takim budynku dwóch lokali mieszkaniowych, zakazane powinno być wprowadzanie dwóch lokali na różnych kondygnacjach. Preferowana jest zabudowa jednolokalowa.

Drogi wewnętrzne powinny łączyć się z istniejącym i planowanym układem drogowym poza SRI-01, przy czym minimalna szerokość zarówno dróg publicznych jak dróg wewnętrznych w liniach rozgraniczających nie powinna być mniejsza niż 10,00m i powinna uwzględniać chodniki po obu stronach dla dróg publicznych i co najmniej po jednej stronie dla dróg wewnętrznych. Wskazuje się konieczność wyznaczenia co najmniej dwóch wyjazdów na układ drogowy poza terenem SRI-01, umożliwiających obsługę komunikacyjną na wypadek konieczności lub przypadku zamknięcia jednego z wyjazdów.

#### Wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów

Dla terenów przeznaczonych pod zabudowę i zagospodarowanie w obszarze SRI Braniewo Północ określa się następujące, wskaźniki zagospodarowania i użytkowania dla możliwych do realizacji na nich funkcji inwestycyjnych:

przeznaczenie terenu w studium	maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy [%]	minimalna powierzchnia biologicznie czynna [%]	maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych (w tym poddasze użytkowe)	maksymalna wysokość zabudowy [m]	geometria dachów
MNW	25	35	2	7,5	dachy płaskie lub strome dwu i wielospadowe

przeznaczenie terenu w studium	maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy [%]	minimalna powierzchnia biologicznie czynna [%]	maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych (w tym poddasze użytkowe)	maksymalna wysokość zabudowy [m]	geometria dachów
<b>MNB</b>	30	30	2	7,5	dachy płaskie lub strome dwu i wielospadowe
<b>MNS</b>	40	25	2	7,5	dachy płaskie lub strome dwu i wielospadowe
<b>US</b>	10	20	1	5	dachy płaskie lub strome dwu i wielospadowe

Tab. 65. Projektowane wskaźniki zagospodarowania i użytkowania terenów – SRI Braniewo Północ, oprac. 2022, Armageddon

Dla terenu SRI Braniewo Północ wprowadza się obowiązek wyznaczania pasa zieleni o szerokości minimalnej 3,0m od strony terenów nieinwestycyjnych położonych na zachód od SRI Braniewo Północ.

Na terenie SRI Braniewo Północ grunty mogą mieć ograniczoną przydatność do realizacji kondygnacji podziemnych. Na etapie sporządzania MPZP należy rozpoznać warunki gruntowe i ustalić możliwość realizacji kondygnacji zagłębionych w gruncie w zależności od szczegółowych ustaleń.

### **SRI BRANIEWO – POŁUDNIE**

#### **SRI-02**

Przeznaczeniem domyślnym dla terenu SRI-02 jest przeznaczenie na cele aktywizacji gospodarczej – tereny produkcji, ale również magazynów i infrastruktury. Na obszarze tym, domyślnie, można realizować przeznaczenie opisane w podrozdziale 2.2.1. dla terenów oznaczonych P. Przeznaczenie to może być zmienione, w zgodzie z SUiKZP, na jeden z poniższych profili po zrealizowaniu jednej z procedur planowania scenariuszowego.

#### **Profil 1 "Park czystej produkcji"**

Podłoże sytuacyjne: Zakłada się, że profil ten stanowiąc będzie realizację zabudowy produkcyjno-magazynowej o charakterze czystej produkcji, niekolidującej z przyległymi osiedlami zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, pozwalającej na budowę zakładów, w których nie przewiduje się możliwości występowania poważnych awarii przemysłowych o charakterze zagrażającym ludzkiemu zdrowiu lub życiu. Na terenie SRI Braniewo-Południe przewiduje się wyznaczenie drogi publicznej lokalnej o szerokości 12,0m w liniach rozgraniczających. Ta nowoprojektowana droga wytyczona powinna być prostopadłe do ulicy Franciszka Stefczyka, poprowadzonej aż po granice miasta do styku z terenem ZO, a następnie przeprowadzona wzdłuż granic miasta na południe, z powrotem aż do ulicy Stefczyka (tworząc trójkątny obszar zamknięty ulicą Stefczyka i nowoprojektowaną drogą KDL). W ten sposób teren SRI-02 podzielony zostałby na dwie części: północna, na północ od zaprojektowanej drogi KDL, tworzyłaby najpierw, od zachodu, min. 20,0m pas zieleni wysokiej i niskiej w postaci bufora izolacyjnej zieleni (ZPW, ZPN z dopuszczalnym terenem ZN), zapewniającej ochronę akustyczną oraz przestrzeń rekreacyjną dla mieszkańców osiedla mieszkaniowego położonego na północ od terenu SRI-02.

Dalej na wschód, teren przeznaczony byłby na cele zieleni urządzonej (ZPW, ZPN) oraz naturalnej (ZN). Nie więcej niż 25% tego terenu mogą stanowić tereny usług sportu i rekreacji (US).

Wewnątrz trójkątnego obszaru przewiduje się teren produkcji przemysłowej (PP) oraz teren składów i magazynów (PS). Produkcja powinna obejmować takie formy działalności przemysłowej, które ograniczają emisje i uciążliwości w środowisku oraz realizują zamknięte procesy oraz obieg materiałów. Należy unikać lokalizowania w tym obszarze małych zakładów o charakterze rzemieślniczym.

Przeznaczenie terenów trójkąta południowego odpowiada oznaczeniom w SUIKZP – P, US oraz ZP i ZO (poniższe oznaczenia odwołują się do oznaczeń obowiązujących w MPZP):

- przewiduje się tereny produkcji przemysłowej (PP), tereny składów i magazynów (PS) lub integrację tych dwu form przeznaczenia (PP-PS) na działkach nie mniejszych niż 20000m<sup>2</sup> (PP),
- przewiduje się ponadto uzupełnienie zabudową usługową: usług handlu detalicznego (UHD), usług handlu hurtowego (UHH), usług biurowych (UAB), na działkach wspólnych z zabudową przemysłową lub działkach wyłącznie dla zabudowy usługowej nie mniejszych niż 2000m<sup>2</sup>,
- dopuszczalne przeznaczenie obejmuje zieleni urządzonej wysoką (ZPW) i niską (ZPN),
- dopuszczalne przeznaczenie obejmuje wyznaczanie terenów infrastruktury oraz terenów drogowych,

Przeznaczenie terenów północnej części terenu SRI-02 odpowiada oznaczeniom w SUIKZP – US oraz ZP i ZO (poniższe oznaczenia odwołują się do oznaczeń obowiązujących w MPZP):

- przewiduje się tereny usług sportu i rekreacji (US) na działkach nie mniejszych niż 1500m<sup>2</sup>,
- dopuszczalne przeznaczenie obejmuje zieleni urządzonej wysoką (ZPW) i niską (ZPN),
- dopuszczalne przeznaczenie obejmuje wyznaczanie terenów infrastruktury oraz terenów drogowych, przy czym autonomiczne tereny usługowe nie mogą zajmować więcej, niż 15% powierzchni całego terenów inwestycyjnych.

Drogi wewnętrzne powinny łączyć się z istniejącym i planowanym układem drogowym poza SRI, przy czym minimalna szerokość dróg wewnętrznych w liniach rozgraniczających nie powinna być mniejsza niż 10,00m.

### Wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów

Dla terenów przeznaczonych pod zabudowę i zagospodarowanie w obszarze SRI Braniewo-Południe określa się następujące, wskaźniki zagospodarowania i użytkowania dla możliwych do realizacji na nich funkcji inwestycyjnych:

przeznaczenie terenu w studium	maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy [%]	minimalna powierzchnia biologicznie czynna [%]	maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych (w tym poddasze użytkowe)	maksymalna wysokość zabudowy [m]	geometria dachów
PP PS PP-PS PP-UHD PS-UHD	60	10	2	12	dachy płaskie lub strome dwuspadowe, szedowe
UHD	45	10	1	7	dachy płaskie lub strome dwuspadowe
UHH	50	10	2	12	dachy płaskie lub strome dwuspadowe

przeznaczenie terenu w studium	maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy [%]	minimalna powierzchnia biologicznie czynna [%]	maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych (w tym poddasze użytkowe)	maksymalna wysokość zabudowy [m]	geometria dachów
UAB	45	10	3	12	dachy płaskie lub strome dwuspadowe
US	10	20	1	5	dowolna

Tab. 66. Projektowane wskaźniki zagospodarowania i użytkowania terenów – SRI Braniewo Południe, oprac. 2022, Armageddon

Dla terenu SRI Braniewo Południe wprowadza się dopuszczenie realizacji budowli technologicznych o wysokości do 25,0m na powierzchni nie większej niż 10%.

Korzystanie z Profilu 1 wymaga uchwalenia MPZP dla całego terenu SRI-02 za pierwszym razem (po dokonaniu wyboru profilu przez Radę Miejską), jednak zmiany takiego MPZP mogą następować w odniesieniu do poszczególnych podobszarów odrębnie – północnego lub południowego.

#### **Profil 2 "Obszar mieszkaniowo-usługowy"**

Podłoże sytuacyjne: Zakłada się, że profil ten stanowić będzie realizację zabudowy stanowiącej kontynuację zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej na północ od terenu SRI-02, a także zabudowy usługowej. Na terenie SRI Braniewo-Południe przewiduje się wyznaczenie drogi publicznej lokalnej o szerokości 12,0m w liniach rozgraniczających. Ta nowoprojektowana droga wytyczona powinna być prostopadle do ulicy Franciszka Stefczyka, poprowadzonej aż po granice miasta do styku z terenem ZO, a następnie przeprowadzona wzdłuż granic miasta na południe, z powrotem aż do ulicy Stefczyka (tworząc trójkątny obszar zamknięty ulicą Stefczyka i nowoprojektowaną drogą KDL). Dodatkowo, wyznaczona byłaby droga KDD orientacyjnie w połowie odległości w stosunku do opisanych wyżej dwu wyjazdów, równoległa do północnego odcinka drogi KDL. W ten sposób teren SRI-02 podzielony zostałby na trzy części: północna, na północ od zaprojektowanej drogi KDL, tworzyłaby obszar zieleni wysokiej i niskiej (ZPW, ZPN z dopuszczalnym terenem ZN), w którym dopuszczalne byłoby także przeznaczenie nie więcej niż 35% tego terenu na cele usług sportu i rekreacji (US).

Teren środkowy, położony między nowoprojektowaną drogą KDL w jej przebiegu północnym a drogą KDD byłby obszarem przeznaczonym na cele zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wolnostojącej (MWW) z dopuszczeniem zabudowy usług handlu detalicznego (UHD) lub zabudowy usług zdrowia i pomocy społecznej (UZ) lub zabudowy usług kultury (UK) lub zabudowy usług religijnych (UR). Należy przewidzieć teren rynku lub placu przy drodze KDL lub KDD. Należy również uwzględnić zieleni wysoką i niską (ZPW, ZPN) w ilości nie mniejszej niż 20% całego terenu środkowego.

Teren południowy, położony między nowoprojektowaną drogą KDL w jej przebiegu południowym a drogą KDD byłby obszarem przeznaczonym na cele zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wolnostojącej (MWW) z dopuszczeniem zabudowy usług biurowych (UAB) oraz usług administracyjnych (UAA), handlu detalicznego (UHD) lub zabudowy usług zdrowia i pomocy społecznej (UZ).

Przeznaczenie północnej części terenu SRI-02 odpowiada oznaczeniom w SUIKZP – MWU oraz ZP i ZO (poniższe oznaczenia odwołują się do oznaczeń obowiązujących w MPZP):

- przewiduje się tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wolnostojącej (MWW) lub zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wolnostojącej z usługami handlu detalicznego (MWW-UHD) wbudowanymi w budynki mieszkalne na działkach nie mniejszych niż 2000m<sup>2</sup>,
- dopuszczalne przeznaczenie obejmuje tereny usług sportu i rekreacji (US) na działkach nie mniejszych niż 1500m<sup>2</sup>,
- przewiduje się zieleń urządzoną wysoką (ZPW) i niską (ZPN) w ilości nie mniejszej niż 20% całej północnej części terenu SRI-02,
- dopuszczalne przeznaczenie obejmuje wyznaczenie terenów infrastruktury oraz terenów drogowych,

Przeznaczenie środkowej części terenu SRI-02 odpowiada oznaczeniom w SUIKZP – MWU oraz U, ULZP, ZP i ZO (poniższe oznaczenia odwołują się do oznaczeń obowiązujących w MPZP):

- przewiduje się tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wolnostojącej (MWW) lub zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wolnostojącej z usługami handlu detalicznego (MWW-UHD) wbudowanymi w budynki mieszkalne na działkach nie mniejszych niż 2000m<sup>2</sup>,
- dopuszczalne przeznaczenie obejmuje tereny usług handlu detalicznego (UHD) na działkach nie mniejszych niż 1200m<sup>2</sup>,
- dopuszczalne przeznaczenie obejmuje tereny usług zdrowia i pomocy społecznej (UZ) lub usług kultury (UK) na działkach nie mniejszych niż 700m<sup>2</sup>,
- dopuszczalne przeznaczenie obejmuje tereny usług religijnych (UR) na działkach nie mniejszych niż 1000m<sup>2</sup>,
- przewiduje się zieleń urządzoną wysoką (ZPW) i niską (ZPN) w ilości nie mniejszej niż 20% całej północnej części terenu SRI-02,
- obowiązuje wyznaczenie terenu rynku lub placu przy jednej z dróg publicznych (KOR),
- dopuszczalne przeznaczenie obejmuje wyznaczenie terenów infrastruktury oraz terenów drogowych,

Przeznaczenie południowej części terenu odpowiada oznaczeniom w SUIKZP – MWU oraz U, ULZP, ZP i ZO (poniższe oznaczenia odwołują się do oznaczeń obowiązujących w MPZP):

- przewiduje się tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wolnostojącej (MWW) lub zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wolnostojącej z usługami handlu detalicznego (MWW-UHD) wbudowanymi w budynki mieszkalne na działkach nie mniejszych niż 2000m<sup>2</sup>,
- dopuszczalne przeznaczenie obejmuje tereny usług handlu detalicznego (UHD) na działkach nie mniejszych niż 1500m<sup>2</sup>,
- dopuszczalne przeznaczenie obejmuje tereny usług zdrowia i pomocy społecznej (UZ) na działkach nie mniejszych niż 1000m<sup>2</sup>,
- przewiduje się ponadto uzupełnienie zabudową usługową: usług administracyjnych (UAA), usług biurowych (UAB), na działkach wyłącznie dla zabudowy usługowej nie mniejszych niż 1200m<sup>2</sup>,
- przewiduje się zieleń urządzoną wysoką (ZPW) i niską (ZPN) w ilości nie mniejszej niż 10% całej północnej części terenu SRI-02,
- dopuszczalne przeznaczenie obejmuje wyznaczenie terenów infrastruktury oraz terenów drogowych,

przy czym autonomiczne tereny usługowe nie mogą zajmować więcej, niż 15% powierzchni całego terenów inwestycyjnych.

Drogi wewnętrzne powinny łączyć się z istniejącym i planowanym układem drogowym poza SRI, przy czym minimalna szerokość dróg wewnętrznych w liniach rozgraniczających nie powinna być mniejsza niż 10,00m.

### Wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów

Dla terenów przeznaczonych pod zabudowę i zagospodarowanie w obszarze SRI Braniewo-Południe określa się następujące, wskaźniki zagospodarowania i użytkowania dla możliwych do realizacji na nich funkcji inwestycyjnych:

przeznaczenie terenu w studium	maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy [%]	minimalna powierzchnia biologicznie czynna [%]	maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych (w tym poddasze użytkowe)	maksymalna wysokość zabudowy [m]	geometria dachów
MWW MWW-UHD	35	25	4	15	dachy płaskie lub strome dwu i wielospadowe
			dominanta 5	dominanta 18	
UHD UZ	35	15	2	8	dachy płaskie lub strome dwu i wielospadowe
UK	40	10	3	12	dowolna
UR	40	25	3	10	dowolna
				dominanta 18	
UAB UAA	45	10	3	12	dowolna
			dominanta 4	dominanta 15	
US	10	20	2	7	dowolna

Tab. 67. Projektowane wskaźniki zagospodarowania i użytkowania terenów – SRI Braniewo Południe, oprac. 2022, Armageddon

Dla terenu SRI Braniewo Południe wprowadza się dopuszczenie realizacji dominant dla określonych w tabeli typów terenów.

Korzystanie z Profilu 2 wymaga uchwalenia MPZP dla całego terenu SRI-02 za pierwszym razem (po dokonaniu wyboru profilu przez Radę Miejską), jednak zmiany takiego MPZP mogą następować w odniesieniu do poszczególnych podobszarów odrębnie – północnego, środkowego lub południowego.

### **Profil 3 "Osiedle domów jednorodzinnych"**

Podłoże sytuacyjne: Zakłada się, że profil ten stanowić będzie realizację osiedla mieszkaniowego, stanowiącego kontynuację zabudowy powstałej wzdłuż 9 Maja i budowanej w enklawach rozwijanych w kierunku zachodnim wzdłuż ulic i dróg prostopadłych do 9 Maja. Zakłada się, że na tym obszarze może być realizowane osiedle domów mieszkalnych jednorodzinnych wolno stojących, bliźniaczych lub szeregowych o docelowej



gęstości zaludnienia mniej więcej od 30 do 65 mieszkańców na hektar. Uruchomienie tego terenu może nastąpić wyłącznie dla całości obszaru, dla którego należy sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

Przeznaczenie terenów odpowiada oznaczeniom w SUIKZP – MN (poniższe oznaczenia odwołują się do oznaczeń obowiązujących w MPZP):

- przewiduje się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej na działkach nie mniejszych niż 700m<sup>2</sup> na 1 lokal mieszkalny (MNW),
- alternatywnie można dopuścić tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej nie mniejszych niż 450m<sup>2</sup> na 1 lokal mieszkalny (MNB),
- alternatywnie można dopuścić tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej nie mniejszych niż 180m<sup>2</sup> na 1 lokal mieszkalny (MNS),
- przewiduje się ponadto uzupełnienie zabudową usługową: usług handlu detalicznego (UHD), usług opieki zdrowotnej (UZ), na działkach wspólnych z zabudową mieszkaniową (wymóg powierzchni minimalnej +150m<sup>2</sup>) lub działkach wyłącznie dla zabudowy usługowej nie mniejszych niż 450m<sup>2</sup>,
- dodatkowo może być wprowadzana zabudowa usługowa: usług sportu i rekreacji (US) na działkach nie mniejszych niż 1000m<sup>2</sup>,
- dopuszczalne przeznaczenie obejmuje zieleń urządzonej wysoką (ZPW) i niską (ZPN) oraz tereny rynków i placów (KOR),
- dopuszczalne przeznaczenie obejmuje wyznaczanie terenów infrastruktury oraz terenów drogowych, przy czym autonomiczne tereny usługowe nie mogą zajmować więcej, niż 10% powierzchni całego terenów inwestycyjnych.

W przypadku korzystania z możliwości realizacji budynków mieszkalnych jednorodzinnych do wprowadzenia w takim budynku dwóch lokali mieszkaniowych, zakazane powinno być wprowadzanie dwóch lokali na różnych kondygnacjach. Preferowana jest zabudowa jednolokalowa.

Drogi wewnętrzne powinny łączyć się z istniejącym i planowanym układem drogowym poza SRI-01, przy czym minimalna szerokość zarówno dróg publicznych jak dróg wewnętrznych w liniach rozgraniczających nie powinna być mniejsza niż 10,00m i powinna uwzględniać chodniki po obu stronach dla dróg publicznych i co najmniej po jednej stronie dla dróg wewnętrznych. Wskazuje się konieczność wyznaczenia co najmniej dwóch wyjazdów na układ drogowy poza terenem SRI-01, umożliwiających obsługę komunikacyjną na wypadek konieczności lub przypadku zamknięcia jednego z wyjazdów.

#### Wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów

Dla terenów przeznaczonych pod zabudowę i zagospodarowanie w obszarze SRI Braniewo Północ określa się następujące, wskaźniki zagospodarowania i użytkowania dla możliwych do realizacji na nich funkcji inwestycyjnych:

przeznaczenie terenu w studium	maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy [%]	minimalna powierzchnia biologicznie czynna [%]	maksymalna ilość kondygnacji naziemnych (w tym poddasze użytkowe)	maksymalna wysokość zabudowy [m]	geometria dachów
<b>MNW</b>	25	35	2	7,5	dachy płaskie lub strome dwu i wielospadowe

przeznaczenie terenu w studium	maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy [%]	minimalna powierzchnia biologicznie czynna [%]	maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych (w tym poddasze użytkowe)	maksymalna wysokość zabudowy [m]	geometria dachów
MNB	30	30	2	7,5	dachy płaskie lub strome dwu i wielospadowe
MNS	40	25	2	7,5	dachy płaskie lub strome dwu i wielospadowe
US	10	20	1	5	dachy płaskie lub strome dwu i wielospadowe

Tab. 68. Projektowane wskaźniki zagospodarowania i użytkowania terenów – SRI Braniewo Północ, oprac. 2022, Armageddon

Dla terenu SRI Braniewo Północ wprowadza się obowiązek wyznaczania pasa zieleni o szerokości minimalnej 3,0m od strony terenów nieinwestycyjnych położonych na zachód od SRI Braniewo Północ.

Na terenie SRI Braniewo Północ grunty mogą mieć ograniczoną przydatność do realizacji kondygnacji podziemnych. Na etapie sporządzania MPZP należy rozpoznać warunki gruntowe i ustalić możliwość realizacji kondygnacji zagłębionych w gruncie w zależności od szczegółowych ustaleń.

### 2.2.3. Tereny przeznaczone na działalność inwestycyjną związaną jedynie z infrastrukturą

Wskazuje się na możliwe do występowania tereny przeznaczone na działalność inwestycyjną związaną przede wszystkim z infrastrukturą. Należy tu wymienić cztery podstawowe kategorie terenów infrastruktury:

1. Tereny dedykowane infrastrukturze: Są to tereny, na których przewiduje się lokalizację głównych inwestycji miejskich lub istniejących zakładów związanych z obsługą infrastrukturalną miasta, głównie z sieciami komunalnymi. Do terenów tych należą tereny ciepłownictwa, tereny gospodarki wodno-ściekowej oraz tereny gospodarki odpadami. Są to w SUIKZP tereny IFc, IFk i IFo.
2. Tereny przemysłowe, w tym obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, to obszary, na których dopuszczalne jest lokalizowanie przedsięwzięć infrastrukturalnych, w tym zwłaszcza przedsięwzięć związanych z produkcją energii, na wybranych obszarach także produkcją energii powyżej 500 kW. Te tereny powinny pozwalać na koegzystencję elementów aktywizacji gospodarczej z ośrodkami gospodarującymi mediami, gdyż często wymaga to działania takich podmiotów w koherencji. Są to w SUIKZP tereny P, opisane w podrozdziale 2.2., ale i wymienione poniżej w pkt. 4,
3. Tereny infrastruktury drogowej, na terenie których dopuszczone są przebiegi infrastruktury podziemnej, lecz których parametry określono w podrozdziałach 5.1., 5.2., 5.3., 5.4., 5.5. i 5.6. oraz w przepisach szczegółowych rozdziału 2. W przypadku terenów drogowych drogi publiczne klasy L i D nie wymagają wyznaczenia w SUIKZP i mogą być wprowadzane w planach miejscowych.
4. Tereny infrastruktury (związanej z gospodarką mediami – energią elektryczną, gazem, wodą, informacją, a także gospodarką ściekową i odpadową) związane z obsługą rozmaitych,

monofunkcyjnych i wielofunkcyjnych obszarów miasta. W takim przypadku możliwe jest ich lokalizowanie wszędzie tam, gdzie to konieczne, z dopuszczeniem wyznaczania stosownych terenów oznaczanych adekwatnymi symbolami. Są to tereny niewyznaczone w SUIKZP, jednak których wyznaczenie jest dopuszczalne w planach miejscowych z użyciem symboli:

- a. IE dla terenów elektroenergetyki,
- b. IT dla terenów telekomunikacji,
- c. IGT dla terenów tłoczni gazu,
- d. IWP dla terenów pompowni wody,
- e. IWU dla terenów ujęcia wód,
- f. IWO dla terenów obiektu uzdatniania wody,
- g. IKP dla terenów pompowni ścieków,

Dla terenów wymienionych w pkt. 1 określa się parametry przestrzenne ustalone w powiązaniu z ich przeznaczeniem podstawowym i specyfiką lokalizacji, także w powiązaniu z zapisami Studium określonymi w rozdziale 5.

### **Obszar IFC**

Podłoże sytuacyjne: Tereny z obiektami obsługi infrastruktury ciepłowniczej zaspokajają potrzeby Braniewa w zadania związane z realizacją wytwarzania energii cieplnej na potrzeby komunalne, dla podmiotów działających na terenie miasta, zarówno jeśli chodzi o mieszkalnictwo, jak i usługi czy działalność przemysłową. Teren ciepłownictwa wyznaczony jest w południowej części Braniewa, między ulicą Stefczyka a terenami wojskowymi.

Zabudowa infrastruktury ciepłowniczej obszarów IFC ma zarówno zabudowę o charakterze typowo technologicznym jak i analogicznym do przemysłowego, ale i zabudowę biurową lub administracyjną towarzyszącą terenom technologicznym.

Przeznaczenie podstawowe może być określone przy użyciu następującego katalogu form przeznaczenia:

- tereny ciepłownictwa (IC),
- tereny produkcji energii (PE), przy czym oznaczenie to powinno być używane w przypadku wprowadzania specyficznej charakterystyki, niekwalifikowanej do zabronionych terenów elektrowni wiatrowych (PEW) oraz do typu terenów elektrowni słonecznych (PEF),
- dopuszczalne przeznaczenie obejmuje wyznaczanie terenów drogowych.

Tereny PE powinny być wyznaczane w MPZP z zachowaniem warunku, że SUIKZP określa prawo realizacji przedsięwzięć energetycznych z podziałem na kilka ich kategorii: produkcja energii konwencjonalna (tradycyjne formy produkcji energii elektrycznej, cieplnej, itp.), produkcja energii odnawialnej, odbywająca się z OZE w formie wbudowanej lub nadbudowanej na obiektach budowlanych (bez ograniczeń) lub wolnostojącej z ograniczeniem do 500 kW, produkcja energii odnawialnej bez ograniczeń, obiekty sieci dystrybucyjnej. Równocześnie na całym obszarze miasta Braniewo wyklucza się możliwość produkcji energii pozyskiwanej z wiatru, niezależnie od mocy instalacji. Równocześnie obiekty sieci dystrybucyjnej, a także produkcja energii konwencjonalna i produkcja energii odnawialnej w formie zintegrowanej z obiektami budowlanymi lub wolnostojąca

do 500 kW dopuszczana jest na terenie IFc. Produkcja energii odnawialnej powyżej 500 kW z instalacji wolnostojących na terenie IFc jest zakazana.

### Wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów

Dla terenów przeznaczonych pod zabudowę i zagospodarowanie w obszarze oznaczonym w SUIKZP symbolem IFc (infrastruktura ciepłownicza) określa się następujące, wskaźniki zagospodarowania i użytkowania dla możliwych do realizacji na nich funkcji inwestycyjnych opisując poszczególne funkcje symbolami używanymi w sporządzanych w relacji do niniejszego SUIKZP planów miejscowych:

przeznaczenie terenu w MPZP	maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy [%]	minimalna powierzchnia biologicznie czynna [%]	ilość kondygnacji nadziemnych (w tym poddasze użytkowe)	maksymalna wysokość zabudowy [m]	geometria dachów
UAB UAA	40	20	2 – 3	12	dachy płaskie lub strome dwu i wielospadowe
IC	60	0	1 – 4 (należy dopuścić dowolną ilość poziomów technologicznych towarzyszących budowlom lub wewnętrznemu wyposażeniu budynków przemysłowych)	25 (nie dotyczy kominów, dla których należy ustalić dozwoleń przekroczenia limitu)	dachy płaskie lub strome pulpitowe, dwuspadowe, wielospadowe, łukowe, szedowe
P	45	15	1 – 3	12	dachy płaskie lub strome pulpitowe, dwuspadowe, wielospadowe, łukowe, szedowe
PE (zakaz lokalizacji wolno stojących instalacji elektrowni wiatrowych oraz elektrowni słonecznych o mocy przekr. 500kW)	50	10	1 – 3	12	dachy płaskie lub strome pulpitowe, dwuspadowe, wielospadowe, łukowe, szedowe
N	30	20	1 – 2	12	dowolna

Tab. 69. Projektowane wskaźniki zagospodarowania i użytkowania terenów IFc, oprac. 2022, Armageddon

Ilekość w obszarze IFc mogą występować obiekty zabytkowe wpisane do rejestru zabytków lub wojewódzkiej ewidencji zabytków (WEZ) względnie gminnej ewidencji zabytków (GEZ), wówczas ustalenia powyższej tabeli mogą być ignorowane w relacji do obiektu zabytkowego i działki, na której obiekt ten jest położony. Dopuszcza się, w takim przypadku, również uwzględnienie potrzeby ekspozycji obiektu zabytkowego, co powinno skutkować zachowaniem widoczności tego obiektu w przestrzeni publicznej, jednak ograniczenie prawa do zabudowy i zagospodarowania, jeśli miałyby być w ten sposób ograniczane, wymaga wyprzedzającego przeprowadzenia analiz przestrzennych wskazujących konkretne potrzeby w zakresie zabezpieczenia ekspozycji obiektu zabytkowego.

Ustala się następujące standardy podziałowe dla terenów położonych w obszarze oznaczonym w SUIKZP jako IFc, jeśli w planach miejscowych mają być na nich lokalizowane funkcje podstawowe:

przeznaczenie obszaru w studium	przeznaczenie terenu w MPZP	przeznaczenie wydzielanej działki	minimalna powierzchnia działki [m <sup>2</sup> ]
IFc	IC	zabudowa produkcyjna, przemysłowa	2500
	PE	zabudowa produkcji energii, o specyficznej charakterystyce, niekwalifikowanej do zabronionych terenów elektrowni wiatrowych (PEW) oraz do typu terenów elektrowni słonecznych (PEF),	10000
Ilekość wyznacza się teren łączący dwie lub trzy formy przeznaczenia uwidocznione w kolumnie „przeznaczenie terenu w MPZP”, wówczas obowiązuje najbardziej restrykcyjny standard podziałowy określony dla jednej z form przeznaczenia (czyli największa powierzchnia działki budowlanej).			

Tab. 70. Projektowane standardy podziałowe dla funkcji podstawowych – Miasto Braniewo, obszar IFc, oprac. 2022, Armageddon

Ustala się następujące standardy podziałowe dla terenów położonych w obszarze oznaczonym w SUIKZP jako IFc, jeśli w planach miejscowych mają być na nich lokalizowane funkcje uzupełniające:

przeznaczenie terenu w studium	przeznaczenie terenu w MPZP	przeznaczenie wydzielanej działki	minimalna powierzchnia działki [m <sup>2</sup> ]
IFc	UAB	zabudowa usług biurowych	1500
	UAA	zabudowa usług administracji	1500
	P	zabudowa produkcji, o specyficznej charakterystyce, trudno kwalifikowanej do typów terenów określonych w rozporządzeniu w poziomie 2 i poziomie 3	5000
	N	teren niesklasyfikowany	2000
Ilekość wyznacza się teren łączący dwie lub trzy formy przeznaczenia uwidocznione w kolumnie „przeznaczenie terenu w MPZP”, wówczas obowiązuje najbardziej restrykcyjny standard podziałowy określony dla jednej z form przeznaczenia (czyli największa powierzchnia działki budowlanej).			

Tab. 71. Projektowane standardy podziałowe dla funkcji uzupełniających – Miasto Braniewo, obszar IFc, oprac. 2022, Armageddon

Ustala się następujące standardy wyznaczania w MPZP (czyli planach miejscowych) dla terenów położonych w obszarze oznaczonym w SUIKZP jako IFc, jeśli w planach miejscowych są przeznaczane na cele komunikacji i jej obsługi:

przeznaczenie terenu w studium	oznaczenie drogi	przeznaczenie wydzielanej działki	minimalna szerokość w liniach rozgraniczających [m]
R	KDL	drogi publiczne lokalne (w tym ulice)	12
	KDD	drogi publiczne dojazdowe (w tym ulice)	10
	KR	drogi wewnętrzne (w tym ulice, drogi osiedlowe, itp.)	10
	KPP	komunikacja piesza	4
	KPR	komunikacja rowerowa	4

Tab. 72. Projektowane standardy podziałowe dla funkcji uzupełniających – Miasto Braniewo, obszar IFc, oprac. 2022, Armageddon

### Obszar IFk

Podłoże sytuacyjne: Tereny z obiektami obsługi infrastruktury odprowadzania ścieków zaspokajają potrzeby Braniewa w zadania związane z oczyszczaniem ścieków wytworzonych w związku z procesami funkcjonowania tkanki miejskiej. Teren infrastruktury odprowadzania ścieków wyznaczony jest w północnej części Braniewa, między ulicą Wiejską a ulicą Przemysłową.

Zabudowa infrastruktury odprowadzania ścieków obszarów IFk ma zarówno zabudowę o charakterze typowo technologicznym jak i analogicznym do przemysłowego, ale i zabudowę biurową lub administracyjną towarzyszącą terenom technologicznym. Należy te tereny kształtować z uwzględnieniem negatywnych oddziaływań, przede wszystkim olfaktorycznych, zaleca się zatem projektowanie stref buforowej, np. ekranów zieleni izolacyjnej.

Przeznaczenie podstawowe może być określone przy użyciu następującego katalogu form przeznaczenia:

- tereny oczyszczalni ścieków (IKO),
- tereny pompowni ścieków (IKP),
- tereny kanalizacji (IK), przy czym oznaczenie to powinno być używane w przypadku wprowadzania specyficznej charakterystyki, trudno kwalifikowalnej do typów terenów oczyszczalni ścieków (IKO) lub terenów pompowni ścieków (IKP),
- dopuszczalne przeznaczenie obejmuje wyznaczanie terenów drogowych.

### Wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów

Dla terenów przeznaczonych pod zabudowę i zagospodarowanie w obszarze oznaczonym w SUIKZP symbolem IFk (infrastruktura odprowadzania ścieków) określa się następujące, wskaźniki zagospodarowania i użytkowania dla możliwych do realizacji na nich funkcji inwestycyjnych opisując poszczególne funkcje symbolami używanymi w sporządzanych w relacji do niniejszego SUIKZP planów miejscowych:

przeznaczenie terenu w MPZP	maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy [%]	minimalna powierzchnia biologicznie czynna [%]	ilość kondygnacji nadziemnych (w tym poddasze użytkowe)	maksymalna wysokość zabudowy [m]	geometria dachów
UAB UAA	40	20	2 – 3	12	dachy płaskie lub strome dwu i wielospadowe
IKO	60	5	1 – 4 (należy dopuścić dowolną ilość poziomów technologicznych towarzyszących budowiom lub wewnętrznemu wyposażeniu budynków przemysłowych)	25 (nie dotyczy kominów, dla których należy ustalić dozwole nie przekroczenia limitu)	dachy płaskie lub strome pulpitowe, dwuspadowe, wielospadowe, łukowe, szedowe
IKP	80	0	1	5	dachy płaskie lub strome pulpitowe, dwuspadowe, wielospadowe, łukowe, szedowe
IK	50	5	1 – 3	12	dachy płaskie lub strome pulpitowe, dwuspadowe, wielospadowe, łukowe, szedowe
P	45	15	1 – 3	12	dachy płaskie lub strome pulpitowe, dwuspadowe, wielospadowe, łukowe, szedowe
N	30	20	1 – 2	8	dowolna

Tab. 73. Projektowane wskaźniki zagospodarowania i użytkowania terenów IFk, oprac. 2022, Armageddon

Ilekość w obszarze IFk mogą występować obiekty zabytkowe wpisane do rejestru zabytków lub wojewódzkiej ewidencji zabytków (WEZ) względnie gminnej ewidencji zabytków (GEZ), wówczas ustalenia powyższej tabeli mogą być ignorowane w relacji do obiektu zabytkowego i działki, na której obiekt ten jest położony. Dopuszcza się, w takim przypadku, również uwzględnienie potrzeby ekspozycji obiektu zabytkowego, co powinno skutkować zachowaniem widoczności tego obiektu w przestrzeni publicznej, jednak ograniczenie prawa do zabudowy i zagospodarowania, jeśli miałyby być w ten sposób ograniczane, wymaga wyprzedzającego przeprowadzenia analiz przestrzennych wskazujących konkretne potrzeby w zakresie zabezpieczenia ekspozycji obiektu zabytkowego.

Ustala się następujące standardy podziałowe dla terenów położonych w obszarze oznaczonym w SUIKZP jako IFk, jeśli w planach miejscowych mają być na nich lokalizowane funkcje podstawowe:

przeznaczenie obszaru w studium	przeznaczenie terenu w MPZP	przeznaczenie wydzielanej działki	minimalna powierzchnia działki [m <sup>2</sup> ]
IFk	IKO	oczyszczalnia ścieków	10000
	IKP	pompownia ścieków	80
	IK	infrastruktura kanalizacji	400
Ileokroć wyznacza się teren łączący dwie lub trzy formy przeznaczenia uwidocznione w kolumnie „przeznaczenie terenu w MPZP”, wówczas obowiązuje najbardziej restrykcyjny standard podziałowy określony dla jednej z form przeznaczenia (czyli największa powierzchnia działki budowlanej).			

Tab. 74. Projektowane standardy podziałowe dla funkcji podstawowych – Miasto Braniewo, obszar IFk, oprac. 2022, Armageddon

Ustala się następujące standardy podziałowe dla terenów położonych w obszarze oznaczonym w SUIKZP jako IFk, jeśli w planach miejscowych mają być na nich lokalizowane funkcje uzupełniające:

przeznaczenie terenu w studium	przeznaczenie terenu w MPZP	przeznaczenie wydzielanej działki	minimalna powierzchnia działki [m <sup>2</sup> ]
IFk	UAB	zabudowa usług biurowych	1500
	UAA	zabudowa usług administracji	1500
	P	zabudowa produkcji, o specyficznej charakterystyce, trudno kwalifikowalnej do typów terenów określonych w rozporządzeniu w poziomie 2 i poziomie 3	5000
	ZPW	zieleń urządzona wysoka	nie ustala się minimum
	ZPN	zieleń urządzona niska	nie ustala się minimum
	ZP	zieleń urządzona, o specyficznej charakterystyce, trudno kwalifikowalnej do typów zieleni urządzonej wysokiej (ZPW) lub zieleni urządzonej niskiej (ZPN)	nie ustala się minimum
	N	teren niesklasyfikowany	2000
Ileokroć wyznacza się teren łączący dwie lub trzy formy przeznaczenia uwidocznione w kolumnie „przeznaczenie terenu w MPZP”, wówczas obowiązuje najbardziej restrykcyjny standard podziałowy określony dla jednej z form przeznaczenia (czyli największa powierzchnia działki budowlanej).			

Tab. 75. Projektowane standardy podziałowe dla funkcji uzupełniających – Miasto Braniewo, obszar IFk, oprac. 2022, Armageddon

Ustala się następujące standardy wyznaczania w MPZP (czyli planach miejscowych) dla terenów położonych w obszarze oznaczonym w SUIKZP jako IFk, jeśli w planach miejscowych są przeznaczane na cele komunikacji i jej obsługi:

przeznaczenie terenu w studium	oznaczenie drogi	przeznaczenie wydzielanej działki	minimalna szerokość w liniach rozgraniczających [m]
R	KDL	drogi publiczne lokalne (w tym ulice)	12
	KDD	drogi publiczne dojazdowe (w tym ulice)	10



przeznaczenie terenu w studium	oznaczenie drogi	przeznaczenie wydzielanej działki	minimalna szerokość w liniach rozgraniczających [m]
	KR	drogi wewnętrzne (w tym ulice, drogi osiedlowe, itp.)	10
	KPP	komunikacja piesza	4
	KPR	komunikacja rowerowa	4

Tab. 76. Projektowane standardy podziałowe dla funkcji uzupełniających – Miasto Braniewo, obszar IFk, oprac. 2022, Armageddon

### Obszar IFo

Podłoże sytuacyjne: Tereny składowisk odpadów zaspokajają potrzeby Braniewa w zadania związane z gospodarką odpadami, które wytworzone są i mogą być w związku z procesami funkcjonowania tkanki miejskiej. Teren infrastruktury gospodarki odpadami wyznaczony jest w południowo-wschodniej części Braniewa, blisko granic miasta, z dostępem komunikacyjnym z ulicy Stefczyka.

Zabudowa infrastruktury gospodarki odpadami IFo ma zarówno zabudowę o charakterze typowo technologicznym jak i analogicznym do przemysłowego, ale i zabudowę biurową lub administracyjną towarzyszącą terenom technologicznym. Należy te tereny kształtować z uwzględnieniem negatywnych oddziaływań, przede wszystkim olfaktorycznych, zaleca się zatem projektowanie stref buforowej, np. ekranów zieleni izolacyjnej.

Przeznaczenie podstawowe może być określone przy użyciu następującego katalogu form przeznaczenia:

- tereny składowisk odpadów (IOS),
- tereny zakładu unieszkodliwiania odpadów (IOU),
- tereny spalarni odpadów (IOO),
- tereny punktu selektywnego zbierania odpadów komunalnych (IOP),
- tereny instalacji do przetwarzania odpadów komunalnych (IOI),
- tereny gospodarowania odpadami (IO), przy czym oznaczenie to powinno być używane w przypadku wprowadzania specyficznej charakterystyki, trudno kwalifikowalnej do typów terenów składowisk odpadów (IOS), terenów zakładu unieszkodliwiania odpadów (IOU), terenów spalarni odpadów (IOO), terenów punktu selektywnego zbierania odpadów komunalnych (IOP) lub terenów instalacji do przetwarzania odpadów komunalnych (IOI),
- dopuszczalne przeznaczenie obejmuje wyznaczenie terenów drogowych.

### Wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów

Dla terenów przeznaczonych pod zabudowę i zagospodarowanie w obszarze oznaczonym w SUIKZP symbolem IFo (infrastruktura gospodarki odpadami) określa się następujące, wskaźniki zagospodarowania i użytkowania dla możliwych do realizacji na nich funkcji inwestycyjnych opisując poszczególne funkcje symbolami używanymi w sporządzanych w relacji do niniejszego SUIKZP planów miejscowych:

przeznaczenie terenu w MPZP	maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy [%]	minimalna powierzchnia biologicznie czynna [%]	ilość kondygnacji nadziemnych (w tym poddasze użytkowe)	maksymalna wysokość zabudowy [m]	geometria dachów
UAB UAA	40	20	2 – 3	12	dachy płaskie lub strome dwu i wielospadowe
IOS IOP	60	5	1 – 3 (należy dopuścić dowolną ilość poziomów technologicznych towarzyszących budowiom lub wewnętrznemu wyposażeniu budynków przemysłowych)	15	dachy płaskie lub strome pulpitowe, dwuspadowe, wielospadowe, łukowe, szedowe
IOU IOO IOI	50	5	1 – 3 (należy dopuścić dowolną ilość poziomów technologicznych towarzyszących budowiom lub wewnętrznemu wyposażeniu budynków przemysłowych)	25	dachy płaskie lub strome pulpitowe, dwuspadowe, wielospadowe, łukowe, szedowe
IO	50	5	1 – 3	12	dachy płaskie lub strome pulpitowe, dwuspadowe, wielospadowe, łukowe, szedowe
P	45	15	1 – 3	12	dachy płaskie lub strome pulpitowe, dwuspadowe, wielospadowe, łukowe, szedowe
N	30	20	1 – 2	8	dowolna

Tab. 77. Projektowane wskaźniki zagospodarowania i użytkowania terenów IFo, oprac. 2022, Armageddon

Ilekcć w obszarze IFo mogą występować obiekty zabytkowe wpisane do rejestru zabytków lub wojewódzkiej ewidencji zabytków (WEZ) względnie gminnej ewidencji zabytków (GEZ), wówczas ustalenia powyższej tabeli mogą być ignorowane w relacji do obiektu zabytkowego i działki, na której obiekt ten jest położony. Dopuszcza się, w takim przypadku, również uwzględnienie potrzeby ekspozycji obiektu zabytkowego, co powinno skutkować zachowaniem widoczności tego obiektu w przestrzeni publicznej, jednak ograniczenie prawa do zabudowy i zagospodarowania, jeśli miałyby być w ten sposób ograniczane, wymaga wyprzedzającego

przeprowadzenia analiz przestrzennych wskazujących konkretne potrzeby w zakresie zabezpieczenia ekspozycji obiektu zabytkowego.

Ustala się następujące standardy podziałowe dla terenów położonych w obszarze oznaczonym w SUIKZP jako IFo, jeśli w planach miejscowych mają być na nich lokalizowane funkcje podstawowe:

przeznaczenie obszaru w studium	przeznaczenie terenu w MPZP	przeznaczenie wydzielanej działki	minimalna powierzchnia działki [m <sup>2</sup> ]
IFo	IOS	składowiska odpadów	25000
	IOU	zakłady unieszkodliwiania odpadów	25000
	IOO	spalarnie odpadów	25000
	IOP	punkty selektywnego zbierania odpadów komunalnych	8000
	IOI	instalacje do przetwarzania odpadów komunalnych	15000
	IO	infrastruktura gospodarowania odpadami (IO), o specyficznej charakterystyce, trudno kwalifikowalnej do typów terenów składowisk odpadów (IOS), terenów zakładu unieszkodliwiania odpadów (IOU), terenów spalarni odpadów (IOO), terenów punktu selektywnego zbierania odpadów komunalnych (IOP) lub terenów instalacji do przetwarzania odpadów komunalnych (IOI)	2500
Ilekość wyznacza się teren łączący dwie lub trzy formy przeznaczenia uwidocznione w kolumnie „przeznaczenie terenu w MPZP”, wówczas obowiązuje najbardziej restrykcyjny standard podziałowy określony dla jednej z form przeznaczenia (czyli największa powierzchnia działki budowlanej).			

Tab. 78. Projektowane standardy podziałowe dla funkcji podstawowych – Miasto Braniewo, obszar IFo, oprac. 2022, Armageddon

Ustala się następujące standardy podziałowe dla terenów położonych w obszarze oznaczonym w SUIKZP jako IFo, jeśli w planach miejscowych mają być na nich lokalizowane funkcje uzupełniające:

przeznaczenie terenu w studium	przeznaczenie terenu w MPZP	przeznaczenie wydzielanej działki	minimalna powierzchnia działki [m <sup>2</sup> ]
IFo	UAB	zabudowa usług biurowych	1500
	UAA	zabudowa usług administracji	1500
	P	zabudowa produkcji, o specyficznej charakterystyce, trudno kwalifikowalnej do typów terenów określonych w rozporządzeniu w poziomie 2 i poziomie 3	5000
	ZPW	zieleń urządzona wysoka	nie ustala się minimum
	ZPN	zieleń urządzona niska	nie ustala się minimum
	ZP	zieleń urządzona, o specyficznej charakterystyce, trudno kwalifikowalnej do typów zieleni urządzonej wysokiej (ZPW) lub zieleni urządzonej niskiej (ZPN)	nie ustala się minimum
	N	teren niesklasyfikowany	2000
Ilekość wyznacza się teren łączący dwie lub trzy formy przeznaczenia uwidocznione w kolumnie „przeznaczenie terenu w MPZP”, wówczas obowiązuje najbardziej restrykcyjny standard podziałowy określony dla jednej z form przeznaczenia (czyli największa powierzchnia działki budowlanej).			

Tab. 79. Projektowane standardy podziałowe dla funkcji uzupełniających – Miasto Braniewo, obszar IFk, oprac. 2022, Armageddon

Ustala się następujące standardy wyznaczania w MPZP (czyli planach miejscowych) dla terenów położonych w obszarze oznaczonym w SUIKZP jako IFO, jeśli w planach miejscowych są przeznaczane na cele komunikacji i jej obsługi:

przeznaczenie terenu w studium	oznaczenie drogi	przeznaczenie wydzielanej działki	minimalna szerokość w liniach rozgraniczających [m]
R	KDL	drogi publiczne lokalne (w tym ulice)	12
	KDD	drogi publiczne dojazdowe (w tym ulice)	10
	KR	drogi wewnętrzne (w tym ulice, drogi osiedlowe, itp.)	10
	KPP	komunikacja piesza	4
	KPR	komunikacja rowerowa	4

Tab. 80. Projektowane standardy podziałowe dla funkcji uzupełniających – Miasto Braniewo, obszar IFO, oprac. 2022, Armageddon

### **Obszary infrastruktury niewyróżnione w SUIKZP**

Podłoże sytuacyjne: Infrastruktura podziemna oraz związana z obsługą w media lub źródła energii jest kluczowym komponentem przestrzeni zurbanizowanej. Rozwój oraz prawidłowe funkcjonowanie miasta są wówczas możliwe, gdy rozwój infrastruktury, który jeśli tylko nie może wyprzedzać rozwoju obszarów zabudowy to powinien mu towarzyszyć, następuje w sposób relatywnie nieskrępowany. Przeważnie elementy zwykłej infrastruktury miejskiej, to jest sieci ciepłownicze, elektroenergetyczne, wodociągowe, kanalizacyjne, gazownicze obsługujące obszary mieszkalnictwa i usług mogą i powinny być uwalniane od restrykcji, gdyż gospodarują nimi odpowiedzialne podmioty, a ich oddziaływanie środowiskowe nie jest na tyle znaczące, by powodować perturbacje w rozwoju miasta. Nie można tego jednak powiedzieć o wszystkich rodzajach przedsięwzięć infrastrukturalnych i dlatego w niniejszym podrozdziale ustala się tereny, dla których nie można stosować swobody zapisów infrastrukturalnych, jakie można w zwykłym przypadku wprowadzać do planów miejscowych. Określone w opisie przeznaczenia formy użytkowania terenów mogą być realizowane w planach miejscowych wyłącznie, jeśli w studium podano dla konkretnego obszaru, że można w nim takie przeznaczenie wprowadzić (literalnie) – są to:

- a. IGS dla terenów stacji gazowej,
- b. IGM dla terenów magazynu gazu,
- c. INS dla terenów stacji paliw płynnych,
- d. INB dla terenów bazy paliw płynnych,
- e. ING dla terenów bazy gazu płynnego,
- f. IKO dla terenów oczyszczalni ścieków,
- g. IOS dla terenów składowisk odpadów,
- h. IOU dla terenów zakładu unieszkodliwiania odpadów,
- i. IOO dla terenów spalarni odpadów,
- j. IOI dla terenów instalacji do przetwarzania odpadów komunalnych,
- k. IO dla terenów gospodarowania odpadami, przy czym oznaczenie to powinno być używane w przypadku wprowadzania specyficznej charakterystyki, trudno kwalifikowalnej

do typów terenów składowisk odpadów (IOS), terenów zakładu unieszkodliwiania odpadów (IOU), terenów spalarni odpadów (IOO), terenów punktu selektywnego zbierania odpadów komunalnych (IOP) lub terenów instalacji do przetwarzania odpadów komunalnych (IOI),

Powyższe oznacza, że wymienione tu oznaczenia dla planów miejscowych, a co za tym idzie formy przeznaczenia terenu muszą być wymienione jako podstawowe lub uzupełniające, literalnie, w treści opisu danego obszaru kierunków SUIKZP oraz wskazane w tabeli co do parametrów zagospodarowania, by można było realizować przeznaczenie tego typu.

#### **2.2.4. Tereny nieprzeznaczone na działalność inwestycyjną**

Wskazuje się tereny nieprzeznaczone na działalność inwestycyjną, dla których parametry przestrzenne należy ustalać w powiązaniu z ich przeznaczeniem podstawowym i specyfiką lokalizacji. Tereny te dzieli się na dwie grupy:

1. Tereny ze znacząco ograniczonym prawem zabudowy. Do terenów tych należą obszary, na których dominuje przeznaczenie nieinwestycyjne, jednak nie mają one charakteru obszarów przyrodniczych lub intensywnie czynnych pod względem biologicznym. Do obszarów takich należą przede wszystkim tereny cmentarzy czynnych i zamkniętych, a także zieleni urządzona, gdzie możliwe jest, jako uzupełnienie programu funkcjonalnego, wprowadzanie funkcji uzupełniających pozwalających na zabudowę, a co za tym idzie możliwe jest także określenie parametrów zabudowy i zagospodarowania. Częściowo w tej kategorii można także wskazywać tereny rolne oraz wód otwartych. Grupy terenów z ograniczonym prawem zabudowy: ZCC, ZCZ, ZP, R, W.
2. Tereny z zakazem zabudowy. Na terenach z całkowitym zakazem zabudowy nie dozwala się na realizację jakichkolwiek obiektów kubaturowych – budynków. Oznacza to, że możliwa jest lokalizacja budowli i obiektów małej architektury, jednak elementy te powinny w naturalny sposób korespondować z podstawowym przeznaczeniem. Do terenów tych należą tereny zieleni ochronnej i izolacyjnej oraz lasów oraz zieleni nieurządzonej. Grupy terenów z zakazem zabudowy: ZO, ZLN.

#### **Obszar ZCC**

Podłoże sytuacyjne: Tereny czynnych cmentarzy są koniecznym elementem składowym przestrzeni miejskiej tworząc miejsca integrujące społeczność ze względu na aspekt pamięci, relacji międzypokoleniowych, szacunku dla dorobku przeszłych pokoleń i praktyki związane z upamiętnianiem. W SUIKZP przewiduje się pozostawienie istniejących obszarów tego typu w trzech lokalizacjach. Największy kompleks cmentarny położony jest przy ul. Elbląskiej. Drugi, znacznie mniejszy, to teren położony przy ul. Morskiej. Trzeci, najmniejszy, to teren u zbiegu ulic Kolejowej i Olsztyńskiej. Uznaje się zieleni za jedną z podstawowych form kształtowania przestrzeni cmentarzy.

Przeznaczenie podstawowe może być określone przy użyciu następującego katalogu form przeznaczenia:

- tereny cmentarza czynnego (CC),
- tereny usług religijnych (UR),

- tereny zieleni urządzonej wysokiej (ZPW) i niskiej (ZPN), tereny zieleni urządzonej (ZP),
- dopuszczalne przeznaczenie obejmuje wyznaczanie terenów infrastruktury oraz terenów drogowych.

### Wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów

Dla terenów przeznaczonych pod zabudowę i zagospodarowanie w obszarze oznaczonym w SUIKZP symbolem ZCC (tereny czynnych cmentarzy) określa się następujące, wskaźniki zagospodarowania i użytkowania dla możliwych do realizacji na nich funkcji inwestycyjnych opisując poszczególne funkcje symbolami używanymi w sporządzanych w relacji do niniejszego SUIKZP planów miejscowych:

przeznaczenie terenu w MPZP	maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy [%]	minimalna powierzchnia biologicznie czynna [%]	ilość kondygnacji nadziemnych (w tym poddasze użytkowe)	maksymalna wysokość zabudowy [m]	geometria dachów
UHD	25	25	1	5	dachy płaskie lub strome dwu i wielospadowe
UR	50	0	1 – 3	12	dowolna
			dominanta max 3 (wieże kościelne bez limitu)	16	
UAA	40	25	1 – 2	8	dowolna
CC CZ	10	20	1 – 2	8	dowolna
KOR	0	10	0	0	nie dotyczy

Tab. 81. Projektowane wskaźniki zagospodarowania i użytkowania terenów ZCC, oprac. 2022, Armageddon

Ilekcć w obszarze ZCC mogą występować obiekty zabytkowe wpisane do rejestru zabytków lub wojewódzkiej ewidencji zabytków (WEZ) względnie gminnej ewidencji zabytków (GEZ), wówczas ustalenia powyższej tabeli mogą być ignorowane w relacji do obiektu zabytkowego i działki, na której obiekt ten jest położony. Dopuszcza się, w takim przypadku, również uwzględnienie potrzeby ekspozycji obiektu zabytkowego, co powinno skutkować zachowaniem widoczności tego obiektu w przestrzeni publicznej, jednak ograniczenie prawa do zabudowy i zagospodarowania, jeśli miałyby być w ten sposób ograniczane, wymaga wyprzedzającego przeprowadzenia analiz przestrzennych wskazujących konkretne potrzeby w zakresie zabezpieczenia ekspozycji obiektu zabytkowego.

Ustala się następujące standardy podziałowe dla terenów położonych w obszarze oznaczonym w SUIKZP jako ZCC, jeśli w planach miejscowych mają być na nich lokalizowane funkcje podstawowe:

przeznaczenie obszaru w studium	przeznaczenie terenu w MPZP	przeznaczenie wydzielanej działki	minimalna powierzchnia działki [m <sup>2</sup> ]
ZCC	CC	cmentarze czynne	3000
	UR	zabudowa usług religijnych	1000

przeznaczenie obszaru w studium	przeznaczenie terenu w MPZP	przeznaczenie wydzielanej działki	minimalna powierzchnia działki [m <sup>2</sup> ]
	ZPW	zieleń urządzona wysoka	nie ustala się minimum
	ZPN	zieleń urządzona niska	nie ustala się minimum
	ZP	zieleń urządzona, o specyficznej charakterystyce, trudno kwalifikowalnej do typów zieleni urządzonej wysokiej (ZPW) lub zieleni urządzonej niskiej (ZPN)	nie ustala się minimum
Ilekcioć wyznacza się teren łączący dwie lub trzy formy przeznaczenia uwidocznione w kolumnie „przeznaczenie terenu w MPZP”, wówczas obowiązuje najbardziej restrykcyjny standard podziałowy określony dla jednej z form przeznaczenia (czyli największa powierzchnia działki budowlanej).			

Tab. 82. Projektowane standardy podziałowe dla funkcji podstawowych – Miasto Braniewo, obszar ZCC, oprac. 2022, Armageddon

Ustala się następujące standardy podziałowe dla terenów położonych w obszarze oznaczonym w SUIKZP jako ZCC, jeśli w planach miejscowych mają być na nich lokalizowane funkcje uzupełniające:

przeznaczenie terenu w studium	przeznaczenie terenu w MPZP	przeznaczenie wydzielanej działki	minimalna powierzchnia działki [m <sup>2</sup> ]
ZCC	CZ	cmentarze zamknięte	nie ustala się minimum
	UHD	zabudowa usług handlu detalicznego	250
	UAA	zabudowa usług administracji	500
	KOR	rynki i place	nie ustala się minimum
Ilekcioć wyznacza się teren łączący dwie lub trzy formy przeznaczenia uwidocznione w kolumnie „przeznaczenie terenu w MPZP”, wówczas obowiązuje najbardziej restrykcyjny standard podziałowy określony dla jednej z form przeznaczenia (czyli największa powierzchnia działki budowlanej).			

Tab. 83. Projektowane standardy podziałowe dla funkcji uzupełniających – Miasto Braniewo, obszar ZCC, oprac. 2022, Armageddon

Ustala się następujące standardy wyznaczania w MPZP (czyli planach miejscowych) dla terenów położonych w obszarze oznaczonym w SUIKZP jako ZCC, jeśli w planach miejscowych są przeznaczane na cele komunikacji i jej obsługi:

przeznaczenie terenu w studium	oznaczenie drogi	przeznaczenie wydzielanej działki	minimalna szerokość w liniach rozgraniczających [m]
ZCC	KDL	drogi publiczne lokalne (w tym ulice)	12
	KDD	drogi publiczne dojazdowe (w tym ulice)	10
	KR	drogi wewnętrzne (w tym ulice, drogi osiedlowe, itp.)	7
	KPP	komunikacja piesza	3
	KPR	komunikacja rowerowa	3 (wyznaczana wyłącznie poza terenem cmentarza)

Tab. 84. Projektowane standardy podziałowe dla funkcji uzupełniających – Miasto Braniewo, obszar ZCC, oprac. 2022, Armageddon

### Obszar ZCZ

Podłoże sytuacyjne: Tereny zamkniętych cmentarzy są elementem składowym przestrzeni miejskiej stanowiącym świadectwo dotychczasowych wysiłków społeczności, dzisiejszej lub przeszłej, by uwzględnić aspekt pamięci, relacji międzypokoleniowych, szacunku dla dorobku przeszłych pokoleń i praktyki związane z upamiętnianiem. W SUIKZP przewiduje się pozostawienie istniejącego obszaru cmentarzy żołnierzy sowieckich. Jest to teren cmentarny położony przy ul. Elbląskiej. Uznaje się zieleni za jedną z podstawowych form kształtowania przestrzeni tego cmentarza.

Przeznaczenie podstawowe może być określone przy użyciu następującego katalogu form przeznaczenia:

- tereny cmentarza zamkniętego (CZ),
- tereny usług religijnych (UR),
- tereny zieleni urządzonej wysokiej (ZPW) i niskiej (ZPN), tereny zieleni urządzonej (ZP),
- dopuszczalne przeznaczenie obejmuje wyznaczanie terenów infrastruktury oraz terenów drogowych.

### Wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów

Dla terenów przeznaczonych pod zabudowę i zagospodarowanie w obszarze oznaczonym w SUIKZP symbolem ZCZ (tereny zamkniętych cmentarzy) określa się następujące, wskaźniki zagospodarowania i użytkowania dla możliwych do realizacji na nich funkcji inwestycyjnych opisując poszczególne funkcje symbolami używanymi w sporządzanych w relacji do niniejszego SUIKZP planów miejscowych:

przeznaczenie terenu w MPZP	maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy [%]	minimalna powierzchnia biologicznie czynna [%]	ilość kondygnacji nadziemnych (w tym poddasze użytkowe)	maksymalna wysokość zabudowy [m]	geometria dachów
UHD	25	25	1	5	dachy płaskie lub strome dwu i wielospadowe
UR	50	0	1 – 3	12	dowolna
			dominanta max 3 (wieże kościelne bez limitu)	16	
UAA	40	25	1 – 2	8	dowolna
CC CZ	10	20	1 – 2	8	dowolna
KOR	0	10	0	0	nie dotyczy

Tab. 85. Projektowane wskaźniki zagospodarowania i użytkowania terenów ZCZ, oprac. 2022, Armageddon

Ilekcć w obszarze ZCZ mogą występować obiekty zabytkowe wpisane do rejestru zabytków lub wojewódzkiej ewidencji zabytków (WEZ) względnie gminnej ewidencji zabytków (GEZ), wówczas ustalenia powyższej tabeli mogą być ignorowane w relacji do obiektu zabytkowego i działki, na której obiekt ten jest położony. Dopuszcza się, w takim przypadku, również uwzględnienie potrzeby ekspozycji obiektu zabytkowego, co



powinno skutkować zachowaniem widoczności tego obiektu w przestrzeni publicznej, jednak ograniczenie prawa do zabudowy i zagospodarowania, jeśli miałyby być w ten sposób ograniczane, wymaga wyprzedzającego przeprowadzenia analiz przestrzennych wskazujących konkretne potrzeby w zakresie zabezpieczenia ekspozycji obiektu zabytkowego.

Ustala się następujące standardy podziałowe dla terenów położonych w obszarze oznaczonym w SUIKZP jako ZCZ, jeśli w planach miejscowych mają być na nich lokalizowane funkcje podstawowe:

przeznaczenie obszaru w studium	przeznaczenie terenu w MPZP	przeznaczenie wydzielanej działki	minimalna powierzchnia działki [m <sup>2</sup> ]
ZCZ	CZ	cmentarze zamknięte	nie ustala się minimum
	UR	zabudowa usług religijnych	800
	ZPW	zieleń urządzona wysoka	nie ustala się minimum
	ZPN	zieleń urządzona niska	nie ustala się minimum
	ZP	zieleń urządzona, o specyficznej charakterystyce, trudno kwalifikowalnej do typów zieleni urządzonej wysokiej (ZPW) lub zieleni urządzonej niskiej (ZPN)	nie ustala się minimum
Ilekość wyznacza się teren łączący dwie lub trzy formy przeznaczenia uwidocznione w kolumnie „przeznaczenie terenu w MPZP”, wówczas obowiązuje najbardziej restrykcyjny standard podziałowy określony dla jednej z form przeznaczenia (czyli największa powierzchnia działki budowlanej).			

Tab. 86. Projektowane standardy podziałowe dla funkcji podstawowych – Miasto Braniewo, obszar ZCZ, oprac. 2022, Armageddon

Ustala się następujące standardy podziałowe dla terenów położonych w obszarze oznaczonym w SUIKZP jako ZCZ, jeśli w planach miejscowych mają być na nich lokalizowane funkcje uzupełniające:

przeznaczenie terenu w studium	przeznaczenie terenu w MPZP	przeznaczenie wydzielanej działki	minimalna powierzchnia działki [m <sup>2</sup> ]
ZCZ	CC	cmentarze czynne	3000
	UHD	zabudowa usług handlu detalicznego	250
	UAA	zabudowa usług administracji	500
	KOR	rynki i place	nie ustala się minimum
Ilekość wyznacza się teren łączący dwie lub trzy formy przeznaczenia uwidocznione w kolumnie „przeznaczenie terenu w MPZP”, wówczas obowiązuje najbardziej restrykcyjny standard podziałowy określony dla jednej z form przeznaczenia (czyli największa powierzchnia działki budowlanej).			

Tab. 87. Projektowane standardy podziałowe dla funkcji uzupełniających – Miasto Braniewo, obszar ZCZ, oprac. 2022, Armageddon

Ustala się następujące standardy wyznaczania w MPZP (czyli planach miejscowych) dla terenów położonych w obszarze oznaczonym w SUIKZP jako ZCZ, jeśli w planach miejscowych są przeznaczane na cele komunikacji i jej obsługi:

przeznaczenie terenu w studium	oznaczenie drogi	przeznaczenie wydzielanej działki	minimalna szerokość w liniach rozgraniczających [m]
ZCZ	KDL	drogi publiczne lokalne (w tym ulice)	12
	KDD	drogi publiczne dojazdowe (w tym ulice)	10
	KR	drogi wewnętrzne (w tym ulice, drogi osiedlowe, itp.)	7
	KPP	komunikacja piesza	3
	KPR	komunikacja rowerowa	3 (wyznaczana wyłącznie poza terenem cmentarza)

Tab. 88. Projektowane standardy podziałowe dla funkcji uzupełniających – Miasto Braniewo, obszar ZCZ, oprac. 2022, Armageddon

Ponadto, w granicach miasta znajdują się nieczynne cmentarze zlokalizowane na terenach o innym przeznaczeniu. Szczegółowe ustalenia dla tych terenów opisano w podrozdziale 2.2.5.

### Obszar ZP

Podłoże sytuacyjne: Tereny zieleni publicznej, urządzonej w tym parki, skwery przynależą do obszarów wyznaczanych w celu realizacji przestrzeni publicznych o istotnej roli. W SUIKZP obszary takie wyznaczono na zachodzie Braniewa, po obu stronach ulicy Świętokrzyskiej, wzdłuż Czerwonego Rowu na południe aż po ulicę Długą, a także w części śródmiejskiej Braniewa w niewielkich enklawach zieleni – Plac Grunwaldu, skwerze przy ul. Portowej, park przy rondzie generała Władysława Andersa. Tereny ZP wyznaczono także wzdłuż Pasłęki na odcinku towarzyszącym rzece Pasłęce wzdłuż Nowego Miasta.

Przeznaczenie podstawowe może być określone przy użyciu następującego katalogu form przeznaczenia:

- tereny zieleni urządzonej wysokiej (ZPW) i niskiej (ZPN),
- tereny zieleni urządzonej (ZP),
- tereny zieleni naturalnej (ZN),
- tereny plaży (ZB),
- dopuszczalne przeznaczenie obejmuje wyznaczanie terenów infrastruktury oraz terenów drogowych, a także tereny rynków i placów (KOR).

### Wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów

Dla terenów przeznaczonych pod zabudowę i zagospodarowanie w obszarze oznaczonym w SUIKZP symbolem ZP (tereny zieleni publicznej, urządzonej w tym parki, skwery) określa się następujące, wskaźniki zagospodarowania i użytkowania dla możliwych do realizacji na nich funkcji inwestycyjnych opisując poszczególne funkcje symbolami używanymi w sporządzanych w relacji do niniejszego SUIKZP planów miejscowych:

przeznaczenie terenu w MPZP	maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy [%]	minimalna powierzchnia biologicznie czynna [%]	ilość kondygnacji nadziemnych (w tym poddasze użytkowe)	maksymalna wysokość zabudowy [m]	geometria dachów
ML	10	60	1	6	dachy płaskie lub strome dwu i wielospadowe
UHD UG	40	30	1	6	dachy płaskie lub strome dwu i wielospadowe
UK	40	30	1 – 2	8	dowolna
US	40	15	1	8	dowolna
UT	40	30	2 – 3	12	dachy płaskie lub strome dwu i wielospadowe
KOR	0	30	0	0	nie dotyczy
ZB	10	60	1	5	dachy płaskie lub strome dwu i wielospadowe

Tab. 89. Projektowane wskaźniki zagospodarowania i użytkowania terenów ZP, oprac. 2022, Armageddon

Ileć w obszarze ZP mogą występować obiekty zabytkowe wpisane do rejestru zabytków lub wojewódzkiej ewidencji zabytków (WEZ) względnie gminnej ewidencji zabytków (GEZ), wówczas ustalenia powyższej tabeli mogą być ignorowane w relacji do obiektu zabytkowego i działki, na której obiekt ten jest położony. Dopuszcza się, w takim przypadku, również uwzględnienie potrzeby ekspozycji obiektu zabytkowego, co powinno skutkować zachowaniem widoczności tego obiektu w przestrzeni publicznej, jednak ograniczenie prawa do zabudowy i zagospodarowania, jeśli miałyby być w ten sposób ograniczane, wymaga wyprzedzającego przeprowadzenia analiz przestrzennych wskazujących konkretne potrzeby w zakresie zabezpieczenia ekspozycji obiektu zabytkowego.

Nie ustala się minimum dla wydzielania działek dla terenów położonych w obszarze oznaczonym w SUIKZP jako ZP, jeśli w planach miejscowych mają być na nich lokalizowane funkcje podstawowe. Ustala się następujące standardy podziałowe dla terenów położonych w obszarze oznaczonym w SUIKZP jako ZP, jeśli w planach miejscowych mają być na nich lokalizowane funkcje uzupełniające:

przeznaczenie terenu w studium	przeznaczenie terenu w MPZP	przeznaczenie wydzielanej działki	minimalna powierzchnia działki [m <sup>2</sup> ]
ZP	UHD	zabudowa usług handlu detalicznego	200
	UG	zabudowa usług gastronomii	500
	UK	zabudowa usług kultury	600
	US	zabudowa usług sportu i rekreacji	1000
	UT	zabudowa usług turystyki	1000

przeznaczenie terenu w studium	przeznaczenie terenu w MPZP	przeznaczenie wydzielanej działki	minimalna powierzchnia działki [m <sup>2</sup> ]
	KOR	place lub rynki	nie ustala się minimum
Ilekoć wyznacza się teren łączący dwie lub trzy formy przeznaczenia uwidocznione w kolumnie „przeznaczenie terenu w MPZP”, wówczas obowiązuje najbardziej restrykcyjny standard podziałowy określony dla jednej z form przeznaczenia (czyli największa powierzchnia działki budowlanej).			

Tab. 90. Projektowane standardy podziałowe dla funkcji uzupełniających – Miasto Braniewo, obszar ZP, oprac. 2022, Armageddon

Ustala się następujące standardy wyznaczania w MPZP (czyli planach miejscowych) dla terenów położonych w obszarze oznaczonym w SUIKZP jako ZP, jeśli w planach miejscowych są przeznaczane na cele komunikacji i jej obsługi:

przeznaczenie terenu w studium	oznaczenie drogi	przeznaczenie wydzielanej działki	minimalna szerokość w liniach rozgraniczających [m]
ZP	KDL	drogi publiczne lokalne (w tym ulice)	12
	KDD	drogi publiczne dojazdowe (w tym ulice)	10
	KR	drogi wewnętrzne (w tym ulice, drogi osiedlowe, itp.)	10
	KPP	komunikacja piesza	3
	KPR	komunikacja rowerowa	3

Tab. 91. Projektowane standardy podziałowe dla funkcji uzupełniających – Miasto Braniewo, obszar ZP, oprac. 2022, Armageddon

### Obszar ZO

Podłoże sytuacyjne: Tereny zieleni ochronnej i izolacyjnej przynależą do obszarów wyznaczanych w celu segregowania przestrzeni, których sąsiedztwo może być potencjalnie uciążliwe, do otaczania zielenią terenów chronionych, do tworzenia barier izolacyjnych. W SUIKZP obszary takie wyznaczono na zachodzie Braniewa, przy granicy miasta na południe od ulicy Świętokrzyskiej, także przy ulicy Długiej przy Jeziorze Piekietko. Na wschodzie miasta tereny zieleni ochronnej i izolacyjnej wyznaczono wzdłuż ulicy Łąkowej oraz przy Pasłęce, po obu stronach rzeki, przy granicy miasta. Inny obszar ZO położony jest na południe od linii kolejowej – jedna jego część przy ul. Stefczyka, druga, znacznie większa, przy granicy miasta z osiedlem Rudłowo. Wąski pas oznaczony ZO wprowadzono też przy ulicy Szkolnej, a także przy Pasłęce, nieopodal oczyszczalni ścieków, przy zachodniej granicy miasta.

Jeśli wyznaczony obszar ZO nie uzasadnia w danym czasie wprowadzania zieleni ze względu na gospodarkę rolną prowadzoną na tym obszarze, w przypadku gdy nie dotyczy to obszarów obejmujących formy ochrony przyrody, dopuszcza się pozostawianie wykorzystania rolniczego.

Przeznaczenie podstawowe może być określone przy użyciu następującego katalogu form przeznaczenia:

- tereny zieleni urządzonej wysokiej (ZPW) i niskiej (ZPN),
- tereny zieleni urządzonej (ZP),

- tereny zieleni naturalnej (ZN),
- dopuszczalne przeznaczenie obejmuje wyznaczanie terenów infrastruktury oraz terenów drogowych, a także tereny rynków i placów (KOR).

### Wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów

Dla terenów nieprzeznaczonych pod zabudowę i zagospodarowanie w obszarze oznaczonym w SUIKZP symbolem ZO (tereny zieleni ochronnej i izolacyjnej) określa się następujące, wskaźniki zagospodarowania i użytkowania opisując poszczególne funkcje symbolami używanymi w sporządzanych w relacji do niniejszego SUIKZP planów miejscowych:

przeznaczenie terenu w MPZP	maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy [%]	minimalna powierzchnia biologicznie czynna [%]	ilość kondygnacji nadziemnych (w tym poddasze użytkowe)	maksymalna wysokość zabudowy [m]	geometria dachów
RNR	0	90	0	0	nie dotyczy

Tab. 92. Projektowane wskaźniki zagospodarowania i użytkowania terenów ZO, oprac. 2022, Armageddon

Ileć w obszarze ZO mogą występować obiekty zabytkowe wpisane do rejestru zabytków lub wojewódzkiej ewidencji zabytków (WEZ) względnie gminnej ewidencji zabytków (GEZ), wówczas ustalenia powyższej tabeli mogą być ignorowane w relacji do obiektu zabytkowego i działki, na której obiekt ten jest położony. Dopuszcza się, w takim przypadku, również uwzględnienie potrzeby ekspozycji obiektu zabytkowego, co powinno skutkować zachowaniem widoczności tego obiektu w przestrzeni publicznej, jednak ograniczenie prawa do zabudowy i zagospodarowania, jeśli miałyby być w ten sposób ograniczane, wymaga wyprzedzającego przeprowadzenia analiz przestrzennych wskazujących konkretne potrzeby w zakresie zabezpieczenia ekspozycji obiektu zabytkowego.

Nie ustala się minimum dla wydzielania działek dla terenów położonych w obszarze oznaczonym w SUIKZP jako ZO, jeśli w planach miejscowych mają być na nich lokalizowane funkcje podstawowe. Nie ustala się minimum dla wydzielania działek dla terenów położonych w obszarze oznaczonym w SUIKZP jako ZO, jeśli w planach miejscowych mają być na nich lokalizowane funkcje uzupełniające.

Ustala się następujące standardy wyznaczania w MPZP (czyli planach miejscowych) dla terenów położonych w obszarze oznaczonym w SUIKZP jako ZO, jeśli w planach miejscowych są przeznaczone na cele komunikacji i jej obsługi:

przeznaczenie terenu w studium	oznaczenie drogi	przeznaczenie wydzielanej działki	minimalna szerokość w liniach rozgraniczających [m]
ZO	KDL	drogi publiczne lokalne (w tym ulice)	12
	KDD	drogi publiczne dojazdowe (w tym ulice)	10
	KR	drogi wewnętrzne (w tym ulice, drogi osiedlowe, itp.)	10
	KPP	komunikacja piesza	3

przeznaczenie terenu w studium	oznaczenie drogi	przeznaczenie wydzielanej działki	minimalna szerokość w liniach rozgraniczających [m]
	KPR	komunikacja rowerowa	3

Tab. 93. Projektowane standardy podziałowe dla funkcji uzupełniających – Miasto Braniewo, obszar ZO, oprac. 2022, Armageddon

### Obszar R

Podłoże sytuacyjne: Grunty rolne to hasło opisujące tereny o przeznaczeniu rolniczym rozlokowane w różnych peryferyjnych strefach miasta Braniewo. Są to cenne rezerwuary przestrzeni, stanowiące bądź to rezerwę pod przyszłą rozbudowę tkanki miejskiej w przypadku, gdyby rozwój Braniewa przebiegał bardzo dynamicznie, a nade wszystko wartościowe uzupełnienie profilu funkcjonalnego o obszary aktywne biologicznie i w przypadku prowadzenia działalności rolniczej, obszary wytwarzania produktów rolnych. Jeden z takich terenów leży w południowo-wschodnim narożniku terenów miasta, w pobliżu Obszaru Chronionego Krajobrazu Dolina Pasłęki. Nieopodal wsi Wikiele jest też pas gruntów ornych ciągnących się równoległe do Czerwonego Rowu wzdłuż zachodniej granicy miasta. Największy areal terenów o przeznaczeniu rolniczym to kompleks północy, nienadający się specjalnie na rozwój tkanki miejskiej ze względu na wysoki stan wód gruntowych i nieustanne podmokanie tych terenów (Błonie).

Tereny te mogą być wyznaczone wyłącznie w obszarze SRI Braniewo Północ, jeśli miasto nie zdecyduje się na realizację któregoś z profili scenariuszowych. W takim przypadku w obszarze SRI Braniewo Północ można wyznaczyć w planie miejscowym tereny zabudowy zagrodowej. Można również, w tym miejscu, jako uzupełnienie, lokalizować tereny produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, jednak nie wielkotowarową produkcją rolną, bardzo duże gospodarstwa (gdyż ich miejsce jest w typowym wiejskim krajobrazie).

Przeznaczenie podstawowe może być określone przy użyciu następującego katalogu form przeznaczenia:

- tereny gruntów ornych oraz upraw (RNR),
- tereny łąk i pastwisk (RNL),
- tereny rolnictwa z zakazem zabudowy (RN), o specyficznej charakterystyce, trudno kwalifikowalnej do terenów gruntów ornych oraz upraw (RNR) lub terenów łąk i pastwisk (RNL),
- tereny zabudowy zagrodowej (RZM),
- tereny zabudowy związanej z rolnictwem (RZ), o specyficznej charakterystyce, trudno kwalifikowalnej do terenów zabudowy zagrodowej (RZM) lub terenów produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych (RZP),
- dopuszczalne przeznaczenie obejmuje wyznaczanie terenów infrastruktury oraz terenów drogowych.

### Wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów

Dla terenów nieprzeznaczonych pod zabudowę i zagospodarowanie w obszarze oznaczonym w SUIKZP symbolem R (grunty rolne) określa się następujące, wskaźniki zagospodarowania i użytkowania opisując

poszczególne funkcje symbolami używanymi w sporządzanych w relacji do niniejszego SUIKZP planów miejscowych:

przeznaczenie terenu w MPZP	maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy [%]	minimalna powierzchnia biologicznie czynna [%]	ilość kondygnacji nadziemnych (w tym poddasze użytkowe)	maksymalna wysokość zabudowy [m]	geometria dachów
RZM	15	40	1 – 2	8	dachy płaskie lub strome dwu i wielospadowe
RZP	30	40	1 – 2 (nie dotyczy budowli technologicznych)	10	dachy płaskie lub strome dwu i wielospadowe
				20 (budowle technologiczne)	

Tab. 94. Projektowane wskaźniki zagospodarowania i użytkowania terenów R, oprac. 2022, Armageddon

Ilekoć w obszarze R mogą występować obiekty zabytkowe wpisane do rejestru zabytków lub wojewódzkiej ewidencji zabytków (WEZ) względnie gminnej ewidencji zabytków (GEZ), wówczas ustalenia powyższej tabeli mogą być ignorowane w relacji do obiektu zabytkowego i działki, na której obiekt ten jest położony. Dopuszcza się, w takim przypadku, również uwzględnienie potrzeby ekspozycji obiektu zabytkowego, co powinno skutkować zachowaniem widoczności tego obiektu w przestrzeni publicznej, jednak ograniczenie prawa do zabudowy i zagospodarowania, jeśli miałyby być w ten sposób ograniczane, wymaga wyprzedzającego przeprowadzenia analiz przestrzennych wskazujących konkretne potrzeby w zakresie zabezpieczenia ekspozycji obiektu zabytkowego.

Ustala się następujące standardy podziałowe dla terenów położonych w obszarze oznaczonym w SUIKZP jako R, jeśli w planach miejscowych mają być na nich lokalizowane funkcje podstawowe:

przeznaczenie obszaru w studium	przeznaczenie terenu w MPZP	przeznaczenie wydzielanej działki	minimalna powierzchnia działki [m <sup>2</sup> ]
R	RNR	grunty orne oraz uprawy	nie ustala się minimum
	RNL	łąki i pastwiska	nie ustala się minimum
	RN	tereny rolnictwa z zakazem zabudowy, o specyficznej charakterystyce, trudno kwalifikowalnej do terenów gruntów orných oraz upraw (RNR) lub terenów łąk i pastwisk (RNL)	nie ustala się minimum
	RZM	zabudowa zagrodowa	3000
	RZ	zabudowa związana z rolnictwem, o specyficznej charakterystyce, trudno kwalifikowalnej do terenów zabudowy zagrodowej (RZM) lub terenów produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych (RZP)	6000
Ilekoć wyznacza się teren łączący dwie lub trzy formy przeznaczenia uwidocznione w kolumnie „przeznaczenie terenu w MPZP”, wówczas obowiązuje najbardziej restrykcyjny standard podziałowy określony dla jednej z form przeznaczenia (czyli największa powierzchnia działki budowlanej).			

Tab. 95. Projektowane standardy podziałowe dla funkcji podstawowych – Miasto Braniewo, obszar R, oprac. 2022, Armageddon

Ustala się następujące standardy podziałowe dla terenów położonych w obszarze oznaczonym w SUIKZP jako R, jeśli w planach miejscowych mają być na nich lokalizowane funkcje uzupełniające:

przeznaczenie terenu w studium	przeznaczenie terenu w MPZP	przeznaczenie wydzielanej działki	minimalna powierzchnia działki [m <sup>2</sup> ]
R	RZP	produkcja w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodnictwach	5000
	ZN	zieleń naturalna	nie ustala się minimum
Ilekcioć wyznacza się teren łączący dwie lub trzy formy przeznaczenia uwidocznione w kolumnie „przeznaczenie terenu w MPZP”, wówczas obowiązuje najbardziej restrykcyjny standard podziałowy określony dla jednej z form przeznaczenia (czyli największa powierzchnia działki budowlanej).			

Tab. 96. Projektowane standardy podziałowe dla funkcji uzupełniających – Miasto Braniewo, obszar R, oprac. 2022, Armageddon

Ustala się następujące standardy wyznaczania w MPZP (czyli planach miejscowych) dla terenów położonych w obszarze oznaczonym w SUIKZP jako R, jeśli w planach miejscowych są przeznaczane na cele komunikacji i jej obsługi:

przeznaczenie terenu w studium	oznaczenie drogi	przeznaczenie wydzielanej działki	minimalna szerokość w liniach rozgraniczających [m]
R	KDL	drogi publiczne lokalne (w tym ulice)	12
	KDD	drogi publiczne dojazdowe (w tym ulice)	10
	KR	drogi wewnętrzne (w tym ulice, drogi osiedlowe, itp.)	10
	KPP	komunikacja piesza	3
	KPR	komunikacja rowerowa	3

Tab. 97. Projektowane standardy podziałowe dla funkcji uzupełniających – Miasto Braniewo, obszar R, oprac. 2022, Armageddon

### Obszar ZLN

Podłoże sytuacyjne: Lasy, tereny zadrzewione i zakrzewione przynależą do obszarów wyznaczanych w celu realizacji przestrzeni publicznych o istotnej roli. W SUIKZP obszary takie wyznaczono na zachodzie Braniewa, po obu stronach ulicy Świętokrzyskiej, wzdłuż Czerwonego Rowu na południe aż po ulicę Długą, a także w części śródmiejskiej Braniewa w niewielkich enklawach zieleni – Plac Grunwaldu, skwerze przy ul. Portowej, park przy rondzie generała Władysława Andersa. Tereny ZP wyznaczono także wzdłuż Pasłęki na odcinku towarzyszącym rzece Pasłęce wzdłuż Nowego Miasta.

Przeznaczenie podstawowe może być określone przy użyciu następującego katalogu form przeznaczenia:

- tereny lasu (L),
- tereny zieleni naturalnej (ZN),
- dopuszczalne przeznaczenie obejmuje wyznaczanie terenów infrastruktury oraz terenów drogowych.



### Wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów

Dla terenów nieprzeznaczonych pod zabudowę i zagospodarowanie w obszarze oznaczonym w SUIKZP symbolem ZLN (lasy, tereny zadrzewione i zakrzewione) określa się następujące, wskaźniki zagospodarowania i użytkowania opisując poszczególne funkcje symbolami używanymi w sporządzanych w relacji do niniejszego SUIKZP planów miejscowych:

przeznaczenie terenu w MPZP	maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy [%]	minimalna powierzchnia biologicznie czynna [%]	ilość kondygnacji nadziemnych (w tym poddasze użytkowe)	maksymalna wysokość zabudowy [m]	geometria dachów
L	0	90	0	0	nie dotyczy
ZN	0	85	0	0	nie dotyczy
ZPW ZPN ZP	0	80	0	0	nie dotyczy

Tab. 98. Projektowane wskaźniki zagospodarowania i użytkowania terenów ZLN, oprac. 2022, Armageddon

Ilekcóż w obszarze ZLN mogą występować obiekty zabytkowe wpisane do rejestru zabytków lub wojewódzkiej ewidencji zabytków (WEZ) względnie gminnej ewidencji zabytków (GEZ), wówczas ustalenia powyższej tabeli mogą być ignorowane w relacji do obiektu zabytkowego i działki, na której obiekt ten jest położony. Dopuszcza się, w takim przypadku, również uwzględnienie potrzeby ekspozycji obiektu zabytkowego, co powinno skutkować zachowaniem widoczności tego obiektu w przestrzeni publicznej, jednak ograniczenie prawa do zabudowy i zagospodarowania, jeśli miałyby być w ten sposób ograniczane, wymaga wyprzedzającego przeprowadzenia analiz przestrzennych wskazujących konkretne potrzeby w zakresie zabezpieczenia ekspozycji obiektu zabytkowego.

Nie ustala się minimum dla wydzielania działek dla terenów położonych w obszarze oznaczonym w SUIKZP jako ZLN, jeśli w planach miejscowych mają być na nich lokalizowane funkcje podstawowe. Nie ustala się minimum dla wydzielania działek dla terenów położonych w obszarze oznaczonym w SUIKZP jako ZLN, jeśli w planach miejscowych mają być na nich lokalizowane funkcje uzupełniające.

Ustala się następujące standardy wyznaczania w MPZP (czyli planach miejscowych) dla terenów położonych w obszarze oznaczonym w SUIKZP jako ZLN, jeśli w planach miejscowych są przeznaczane na cele komunikacji i jej obsługi:

przeznaczenie terenu w studium	oznaczenie drogi	przeznaczenie wydzielanej działki	minimalna szerokość w liniach rozgraniczających [m]
ZLN	KDL	drogi publiczne lokalne (w tym ulice)	12
	KDD	drogi publiczne dojazdowe (w tym ulice)	10

przeznaczenie terenu w studium	oznaczenie drogi	przeznaczenie wydzielanej działki	minimalna szerokość w liniach rozgraniczających [m]
	KR	drogi wewnętrzne (w tym ulice, drogi osiedlowe, itp.)	7
	KPP	komunikacja piesza	3
	KPR	komunikacja rowerowa	3

Tab. 99. Projektowane standardy podziałowe dla funkcji uzupełniających – Miasto Braniewo, obszar ZLN, oprac. 2022, Armageddon

### Obszar W

Podłoże sytuacyjne: Wody płynące i wody stojące przynależą do obszarów tworzących istotny kontekst inicjujący powstanie miasta, a przez to powiązany z jego tożsamością. Z pewnością taką rolę ma rzeka Pasłęka, stanowiąca naturalną oś organizującą strukturę Braniewa. Oprócz Pasłęki elementem takim, w mniejszym stopniu, ale wyraźnie zaznaczonym w formie miasta, jest Czerwony Rów, nurt którego przepływa przez jezioro Piekielko. Wiele dawnych akwenów wód śródlądowych podlega eutrofizacji i w związku z powyższym zarastają one w stopniu nie pozwalającym na ich rozpoznanie z większej odległości – jest jednak kilka oczek w pobliżu Rudłowa, a także w górnym odcinku przebiegu Pasłęki, równoległe do rzeki.

Przeznaczenie podstawowe może być określone przy użyciu następującego katalogu form przeznaczenia:

- tereny wód powierzchniowych śródlądowych (WS),
- dopuszczalne przeznaczenie obejmuje wyznaczanie terenów infrastruktury oraz terenów drogowych.

Uznaje się potrzebę usankcjonowania istniejącej elektrowni wodnej w ewentualnie sporządzanych MPZP przez wprowadzenie terenu specjalnego WS-PE z zastrzeżeniem, że wprowadzenie tego terenu może dotyczyć wyłącznie energetyki wodnej, a przede wszystkim istniejącej elektrowni wodnej lub obiektu, który powstałaby w jej miejsce.

### Wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów

Dla terenów nieprzeznaczonych pod zabudowę i zagospodarowanie w obszarze oznaczonym w SUIKZP symbolem W (wody płynące i wody stojące) określa się następujące, wskaźniki zagospodarowania i użytkowania opisując poszczególne funkcje symbolami używanymi w sporządzanych w relacji do niniejszego SUIKZP planów miejscowych:

przeznaczenie terenu w MPZP	maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy [%]	minimalna powierzchnia biologicznie czynna [%]	ilość kondygnacji nadziemnych (w tym poddasze użytkowe)	maksymalna wysokość zabudowy [m]	geometria dachów
WS	0	90	0	0	nie dotyczy
WS-PE (wyłącznie energetyka wodna)	70	10	3	12	dowolna

przeznaczenie terenu w MPZP	maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy [%]	minimalna powierzchnia biologicznie czynna [%]	ilość kondygnacji nadziemnych (w tym poddasze użytkowe)	maksymalna wysokość zabudowy [m]	geometria dachów
KWS	40	20	1 – 2	7	dowolna
ZB	10	60	1	5	dachy płaskie lub strome dwu i wielospadowe

Tab. 100. Projektowane wskaźniki zagospodarowania i użytkowania terenów W, oprac. 2022, Armageddon

Nie ustala się minimum dla wydzielania działek dla terenów położonych w obszarze oznaczonym w SUiKZP jako W, jeśli w planach miejscowych mają być na nich lokalizowane funkcje podstawowe.

Ustala się następujące standardy podziałowe dla terenów położonych w obszarze oznaczonym w SUiKZP jako W, jeśli w planach miejscowych mają być na nich lokalizowane funkcje uzupełniające:

przeznaczenie terenu w studium	przeznaczenie terenu w MPZP	przeznaczenie wydzielanej działki	minimalna powierzchnia działki [m <sup>2</sup> ]
W	KWS	komunikacja wodna śródlądowa	nie ustala się minimum
	WS-PE (wyłącznie energetyka wodna)	wody powierzchniowe śródlądowe oraz produkcja energii	2000
	ZB	plaża	nie ustala się minimum
Ilekcóż wyznacza się teren łączący dwie lub trzy formy przeznaczenia uwidocznione w kolumnie „przeznaczenie terenu w MPZP”, wówczas obowiązuje najbardziej restrykcyjny standard podziałowy określony dla jednej z form przeznaczenia (czyli największa powierzchnia działki budowlanej).			

Tab. 101. Projektowane standardy podziałowe dla funkcji uzupełniających – Miasto Braniewo, obszar W, oprac. 2022, Armageddon

### 2.2.5. Nieczynne cmentarze na terenach o innym przeznaczeniu

W granicach przestrzeni miejskiej znajdują, bądź są zasygnalizowane w zmianach historycznych miejsca lokalizacji zamkniętych cmentarzy. Tereny te w obecnym kształcie w większości przypadków nie cechuje charakter miejsca pochówku, ze względu na brak w tych przestrzeniach materialnych relikwów cmentarnych, tj. np. nagrobki, krzyże, tablice upamiętniające. Często też tereny te są już zabudowane, zagospodarowane w sposób odmienny od cmentarnego, bądź też pozostawione jako nieużytek.

Niniejszy dokument wykazuje omawiane tereny, jednakże ustala ich podstawowe przeznaczenie na niezwiązane z miejscem pochówku. Mimo tego, aby uwzględnić historyczny aspekt pamięci, szacunku dla dorobku przeszłych pokoleń i praktyki związanej z upamiętnianiem osób zmarłych, każdorazowo na tych terenach należy zweryfikować fizyczną obecność relikwów cmentarnych w celu ochrony dziedzictwa kulturowego. W związku z powyższym w miejscach występowania poszczególnych nieczynnych cmentarzy, należy mieć na uwadze, iż ustalone na znajdujących się w ich granicach tereny inwestycyjne mogą mieć zmniejszone maksymalne parametry

zabudowy i zagospodarowania terenu niż te ustalone w niniejszym Studium. Parametry te należy każdorazowo ustalać przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Do obszarów objętych niniejszymi restrykcjami należą zamknięte cmentarza zlokalizowane:

- pomiędzy ul. 9 maja i ul. Wspólną – przy cerkwi),
- przy ul. 9 maja (na zachód od tej ulicy),
- przy amfiteatrze (na wschód od ul. Sądowej i Świętojańskiej),
- przy zbiegu ul. Sikorskiego i ul. Stefczyka,
- przy ul. Kościuszki (na północ od istniejącego cmentarza),
- przy ul. Moniuszki (na terenie klasztoru),
- na wysokości Rudłowa (cm. rodziny Gramsch).

### **3. OBSZARY ORAZ ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I JEGO ZASOBÓW, OCHRONY PRZYRODY, KRAJOBRAZU, W TYM KRAJOBRAZU KULTUROWEGO I UZDROWISK**

#### **3.1. Problematyka ochrony środowiska i jego zasobów – zagadnienia ogólne**

Studium precyzuje kierunki ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu kulturowego i uzdrowisk, systematyzując pola ochrony na ochronę związaną z komponentami środowiskowymi, ochronę składników przyrodniczych, ochronę krajobrazu kulturowego i ochronę terenów uzdrowiskowych.

Regulacje planistyczne muszą sankcjonować obowiązujący na terenie Miasta, zgodnie z odnośnymi przepisami odrębnymi, zakaz realizacji przedsięwzięć, których realizacja powodowałaby jakąkolwiek uciążliwość dla środowiska poza obszarem nieruchomości, na której przedsięwzięcie jest zlokalizowane, związaną z realizacją przedsięwzięcia lub prowadzoną na obszarze danej nieruchomości działalnością. Należy tu też uwzględnić fakt, że zapis ten rozpatrywać trzeba w powiązaniu z dopuszczalnymi profilami funkcjonalnymi – generowanie uciążliwości na danej nieruchomości musi być pierwotnie dopuszczone administracyjnie – przez planowanie miejscowe lub decyzje. Podkreślić także trzeba, że ochrona środowiska restrykcyjnie traktuje zarówno nieruchome lokalizacje związane z generowaniem uciążliwości, jak i urządzenia i elementy ruchome, które takie uciążliwości mogą powodować.

W przypadku modernizacji lub zmian w użytkowaniu obiektu lub urządzenia istniejącego, a wywołującego uciążliwość na sąsiednich nieruchomościach, obowiązuje bezwzględny nakaz przeniesienia urządzenia lub innego źródła uciążliwości w taki sposób, aby uciążliwość ta zanikła poza nieruchomością, na której obiekt lub urządzenia są zlokalizowane, względnie wyeliminowania uciążliwości bez przenoszenia urządzenia lub innego źródła uciążliwości. Zapis ten odnosi się w szczególności do procesów technologicznych i działalności prowadzonej na danej nieruchomości w przypadku rozszerzenia, zmiany lub innej ich modyfikacji.

#### **3.2. Ochrona środowiska i jego zasobów**

Zgodnie z przepisami odrębnymi, polityka związana z ochroną środowiska wiąże się ze szczegółowym potraktowaniem poszczególnych jego komponentów i dostosowaniu formuł ochronnych do specyfiki danego komponentu.

**Regulacje związane z ochroną powietrza muszą obejmować następujące restrykcje:**

- zakaz lokalizacji wszelkich obiektów budowlanych i formowania ich gabarytów w taki sposób, by wpływały negatywnie na naturalny przepływ powietrza na obszarach otwartych niezurbanizowanych, to jest np. w obrębie wnętrz krajobrazowych, by nie powodowały zakłóceń w naturalnych procesach przyrodniczych,
- zakaz lokalizacji wszelkich obiektów budowlanych i formowania ich gabarytów w taki sposób, by wpływały negatywnie na naturalny przepływ powietrza na obszarach otwartych zurbanizowanych, to jest w obrębie placów, dziedzińców, podwórz i innych przestrzeni otwartych, a w szczególności by nie powodowały gromadzenia się w tych miejscach substancji mogących mieć szkodliwy wpływ na zdrowie i życie ludzi, a także nie powodowały ciągłego lub czasowego naruszenia norm higieniczno-sanitarnych, określanych odrębnymi przepisami,
- nakaz zapewnienia ograniczenia emisji pochodzących z urządzeń lokalizowanych na obszarze miasta w taki sposób, by emisje te nie przekraczały wartości dopuszczalnych, określonych w przepisach regulujących dopuszczalne poziomy substancji w powietrzu oraz marginesy tolerancji dla dopuszczalnych poziomów substancji w powietrzu, dla urządzeń o mocy przekraczającej 1MW,
- nakaz wprowadzania rozwiązań w zakresie urządzeń i instalacji funkcjonujących na terenie miasta, wpływających na poziom emisji, które preferują stosowanie układów niskoemisyjnych, w tym stosowanie paliw niskoemisyjnych, a także układów opierających się na wykorzystaniu energii odnawialnych,
- nakaz uwzględniania uwarunkowań wysokiego wskaźnika intensywności zabudowy w realizacji zagospodarowania związanego w wyprowadzaniem z budynków zużytego powietrza wentylacyjnego lub technologicznego, by nie powodowało ono rozprzestrzeniania dymu, pyłu, spalin, wyziewów technologicznych stanowiących uciążliwość w szczególności na działkach sąsiednich w kontekście przeważającego układu wiatrów na danym obszarze,
- zalecenie stosowania paliw niskoemisyjnych do ogrzewania budynków.

**Regulacje związane z ochroną wód muszą obejmować następujące restrykcje:**

- zakaz kształtowania zagospodarowania w taki sposób, aby z obszarów zainwestowanych, w tym w szczególności z obszarów utwardzonych lub obszarów zabudowanych odprowadzać powierzchniowo wody opadowe do stawów, rzek, strumieni, cieków, jeśli nie będą to wody podczyszczone, a przepisy odrębne wymagają aby z obszarów tych odprowadzać wody podczyszczone,
- zakaz realizacji przedsięwzięć trwale naruszających układ hydrologiczny i hydrograficzny na terenie miasta, a także realizowanych na obszarze miasta, lecz skutkujących takim naruszeniem poza jej granicami,
- nakaz uwzględnienia regulacji dla terenów ochrony bezpośredniej ujęć wody, tj.:
  - > zakazuje się na terenach ochrony bezpośredniej ujęć wody użytkowania gruntów na cele niezwiązane z eksploatacją ujęć wody
  - > nakazuje się odprowadzać wody opadowe w sposób uniemożliwiający przedostawanie się ich do urządzeń służących do poboru wody,
  - > nakazuje się zagospodarować tereny zielenią,
  - > nakazuje się odprowadzać poza granice terenów ochrony bezpośredniej ścieki z urządzeń sanitarnych, przeznaczonych do użytku osób zatrudnionych przy obsłudze urządzeń służących do poboru wody,

- > nakazuje się ograniczyć do niezbędnych potrzeb przebywanie osób niezatrudnionych przy obsłudze urządzeń służących do poboru wody,
- > nakazuje się na granicy wprowadzić ogrodzenia, a na ogrodzeniach umieścić tablice informacyjne o ujęciu wody i zakazie wstępu dla osób nieupoważnionych,
- nakaz uwzględnienia zakazów dla terenów ochrony pośredniej ujęć wody w przypadku ich wyznaczenia, zgodnie z ustaleniami zawartymi w dokumentacji hydrogeologicznej danego ujęcia.

**Regulacje związane z ochroną powierzchni ziemi muszą obejmować następujące restrykcje:**

- zakaz ingerencji w konfigurację terenu niezgodną z przeznaczeniem terenu, w tym w szczególności zmianę układu fizjograficznego, zmianę rzędnych terenu z tolerancją 0,50m, zmianę kierunku spływu wód opadowych na powierzchniach nie przeznaczonych do utwardzenia lub zabudowy, z wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem, przeciwpowodziowym lub przeciwsuwiskowym, a także utrzymaniem, budową, odnową, naprawą lub remontem urządzeń wodnych,
- zakaz usuwania wierzchniej warstwy gleby zawierającej materię organiczną, o ile działanie takie nie wynika z wydanej prawomocnej decyzji administracyjnej służącej inwestycji zgodnej z zasadami określonymi w przepisach odrębnych,
- zakaz wprowadzania przedsięwzięć trwale naruszających warunki gruntowe i gruntowo-wodne, a w szczególności przedsięwzięć, których skutkiem może być samoczynne pionowe lub poziome przemieszczenie gruntów, z dopuszczeniem przedsięwzięć o jakich mowa w przepisach odrębnych,
- nakaz, by ochrona powierzchni ziemi w miejscach gromadzenia odpadów uniemożliwiała przenikanie substancji szkodliwych lub ulegających degradacji do gruntu.

**Regulacje związane z ochroną przed hałasem muszą obejmować następujące restrykcje:**

- nakaz stosowania rozwiązań zagospodarowania przestrzennego, zmierzających do redukcji poziomów hałasu w obszarach przyległych w taki sposób, by na terenach objętych ochroną przepisami odrębnymi w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku osiągnąć określone w tych przepisach wartości poprzez obowiązek należytego ukształtowania zagospodarowania na obszarze opracowania, w szczególności poprzez zwiększenie odległości zabudowy od emitorów hałasu, czy przy pomocy osłon i ścian akustycznych.
- nakaz, by lokalizacja osłon i ścian akustycznych, o których mowa wyżej, spełniała wymogi warunków technicznych i odległości od granic nieruchomości określanych w przepisach techniczno-budowlanych,
- nakaz wyznaczenia obszaru ochronnego dla zabudowy zgodnie z zapisami zawartymi w ustawie o drogach publicznych.

**Regulacje związane z ochroną przed polami elektromagnetycznymi muszą obejmować następujące restrykcje:**

- zakaz lokalizowania obiektów budowlanych z pomieszczeniami przeznaczonymi na stały pobyt ludzi w bezpośrednim pobliżu linii elektroenergetycznych, to jest w odległościach określonych w przepisach odrębnych, w szczególności według wskazań określonych w Studium,
- zakaz lokalizowania obiektów infrastruktury teletechnicznej i telekomunikacyjnej, nie będących inwestycją celu publicznego w rozumieniu przepisów odrębnych, wytwarzającej pole elektromagnetyczne w odległościach

bliższych niż dozwolone w przepisach odrębnych, a w szczególności bliższych niż 15,0m od pomieszczeń na pobyt stały ludzi lub mieszkań,

- zakaz lokalizowania obiektów budowlanych przeznaczonych w całości lub części na funkcję mieszkaniową względnie posiadających pomieszczenia na pobyt stały w odległościach bliższych niż dozwolone w przepisach odrębnych od obiektów infrastruktury wytwarzających pole elektromagnetyczne lub mikrofalowe,
- nakaz stosowania przepisów ochronnych przed polem elektromagnetycznym do wszystkich pozostałych instalacji, urządzeń i obiektów, wytwarzających takie pole,
- zakaz lokalizowania stacji telekomunikacyjnych, nie będących inwestycją celu publicznego w rozumieniu przepisów odrębnych, generujących przekroczenia dopuszczalnych wartości pól elektromagnetycznych lub mikrofalowych w odległości bliższej niż 50,00m od terenów z dopuszczoną dowolną formą zabudowy mieszkaniowej.

**Regulacje związane z ochroną środowiska przed innego rodzaju szkodliwymi wpływami działalności człowieka muszą obejmować następujące restrykcje:**

- ochrony środowiska przed promieniowaniem nie reguluje się szczegółowo w związku z zakazem wprowadzania przedsięwzięć, których skutkiem byłoby rozmieszczenie na terenie miasta źródeł promieniowania; w tym względzie przywołuje się ustalenia definiowane przez przepisy odrębne,
- zakaz prowadzenia działalności gospodarczej polegającej na gromadzeniu poza pomieszczeniami zamkniętymi w budynkach odpadów sklasyfikowanych jako niebezpieczne,
- nakaz uwzględnienia przepisów odrębnych w zakresie ochrony ludności przed zagrożeniami natury sanitarnej powodowanymi przez cmentarze,
- w zakresie ochrony obszarów mieszkaniowych sąsiadujących z obszarami o charakterze przemysłowym, usługowym, czy infrastrukturalnym (co w przewadze wynika ze stanu istniejącego), w celu zapewnienia właściwych pod względem higienicznym i zdrowotnym warunków zamieszkania ludności, nakazuje się wdrożyć rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne ograniczające do poziomów dopuszczalnych emisję do otoczenia czynników szkodliwych lub uciążliwych, tj. hałas, drgania, pyły, dymy, zapachy.

### **3.3. Ochrona przyrody**

#### **3.3.1. Formy ochrony przyrody przewidziane przepisami Ustawy o ochronie przyrody**

Poniżej przedstawiono formy ochrony przyrody, występujące zarówno na obszarze miasta Braniewa jak i na obszarach przyległych wraz z wyznaczonymi dla nich zasadami i zakresami ochrony niezbędnymi do uwzględnienia przy stanowieniu regulacji planistycznych w ich obrębie.

– **rezerwat przyrody Ostoja Bobrów na Rzece Pasłęce**

Rezerwat przyrody Ostoja Bobrów na Rzece Pasłęce to rezerwat faunistyczny, gdzie chroniony teren obejmuje rzekę Pasłękę oraz przylega do jej lewo i prawostronnego brzegu. Ochrona polegać powinna tu na zachowaniu stanowiska bobra.

Na podstawie Zarządzenia Ministra Leśnictwa i Przemysłu Drzewnego z dnia 5 stycznia 1970 r. w sprawie uznania za rezerwat przyrody w celu zachowania stanowisk bobra, wraz z Zarządzeniem Ministra Ochrony

Środowiska i Zasobów Naturalnych z dnia 10 maja 1989 r. zmieniającym zarządzenia w sprawie uznania za rezerwat przyrody na obszarze rezerwatu zabrania się:

- przebywania osób do tego nieupoważnionych, z wyjątkiem administracji lasów państwowych, a na jeziorach z wyjątkiem pracowników Państwowego Gospodarstwa Rybackiego, z zastrzeżeniem że zakaz nie dotyczy terenów stanowiących własność prywatną,
- koszenia trawy, wycinania drzew osiki, topoli i wierzby oraz trzciny, sitowia i innych roślin, z wyjątkiem drzew martwych, złomów i wywrotów oraz cięć pielęgnacyjnych w okresie od 1 listopada do 30 marca, z zastrzeżeniem że zakaz nie dotyczy terenów stanowiących własność prywatną,
- zbioru owoców oraz nasion drzew i krzewów,
- zbioru ściółki leśnej, grzybów, ziół leczniczych oraz innych roślin lub ich części,
- pasania zwierząt gospodarskich, z wyjątkiem obszaru ogrodzonych pastwisk należących do miejscowej administracji lasów państwowych, z zastrzeżeniem że zakaz nie dotyczy terenów stanowiących własność prywatną,
- niszczenia lub uszkodzenia drzew i innych roślin,
- polowania, chwytania, płoszenia i zabijania dziko żyjących zwierząt, niszczenia gniazd, wybierania jaj i piskląt wszystkich gatunków ptaków,
- łowienia ryb i raków z wyjątkiem łowienia ryb przez członków Polskiego Związku Wędkarskiego posiadających zezwolenie na tę czynność oraz prowadzenia na jeziorach wchodzących w skład rezerwatu gospodarki rybackiej przez Państwowe Gospodarstwo Rybackie, bez prawa stosowania agregatów prądotwórczych,
- niszczenia domków i nor bobrowych,
- zanieczyszczania wody i terenu rezerwatu, wzniesienia ognia oraz zakłócania ciszy,
- umieszczania tablic, napisów oraz innych znaków, z wyjątkiem tablic i znaków związanych z ochroną rezerwatu,
- wznoszenia budowli oraz zakładania lub budowy urządzeń komunikacyjnych i innych urządzeń technicznych.

Niezależnie, dla rezerwatu przyrody Ostoja Bobrów na Rzece Pasłęce zakazuje się realizacji działań o jakich mowa w art. 15 ust. 1 ustawy o ochronie przyrody.

Ponadto, dla rezerwatu obowiązuje plan zadań ochronnych ustanowiony Zarządzeniem nr 34 Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Olsztynie z dnia 10 lipca 2017 r. w sprawie ustanowienia zadań ochronnych dla rezerwatu przyrody „Ostoja bobrów na rzece Pasłęce”. Ustanowione zadania ochronne obejmują identyfikację i ocenę istniejących i potencjalnych zagrożeń wewnętrznych i zewnętrznych oraz sposoby eliminacji lub ograniczania tych zagrożeń i ich skutków, sposoby ochrony czynnej ekosystemów oraz wskazanie obszarów objętych ochroną krajobrazową i czynną.

– **Obszar Natura 2000 Dolina Pasłęki – obszar specjalnej ochrony ptaków (PLB280002)**

Zgodnie z Zarządzeniem Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Olsztynie z dnia 2 grudnia 2014 r. w sprawie ustanowienia planu zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Dolina Pasłęki PLB280002 (Dz. U. Woj. Warm.-Maz. z 2014 r., poz. 3975), poniżej przedstawia się istniejące i potencjalne zagrożenia dla



zachowania właściwego stanu ochrony gatunków ptaków i ich siedlisk, będących przedmiotami ochrony obszaru Natura 2000, cele działań ochronnych oraz wyznaczone działania ochronne na obszarze Natura 2000 Dolina Pasłęki PLB280002 w granicach miasta Braniewa.

Przedmiot ochrony	Opis zagrożenia
<b>A072 Trzmielojad</b>	<p><b>Istniejące:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Intensyfikacja rolnictwa (A02.01)</li> <li>- Usuwanie żywopłotów i zagajników lub roślinności karłowatej (A10.01)</li> <li>- Zalesianie terenów otwartych (B01)</li> <li>- Zaniechanie / brak koszenia (A03.03)</li> <li>- Urbanizacja, budownictwo mieszkaniowe i handlowe (E)</li> </ul> <p><b>Potencjalne:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Produkcja energii wiatrowej (C03.03)</li> </ul>
<b>A081 Błotniak stawowy</b>	<p><b>Istniejące:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Intensyfikacja rolnictwa (A02.01)</li> <li>- Usuwanie żywopłotów i zagajników lub roślinności karłowatej (A10.01)</li> <li>- Zasypywanie terenu, melioracje i osuszanie – ogólnie (J02.01)</li> <li>- Urbanizacja, budownictwo mieszkaniowe i handlowe (E)</li> <li>- Sporty i różne formy czynnego wypoczynku, rekreacji, uprawiane w plenerze (G01)</li> <li>- Pozbywanie się odpadów z gospodarstw domowych / obiektów rekreacyjnych (E03.01)</li> </ul> <p><b>Potencjalne:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Produkcja energii wiatrowej (C03.03)</li> </ul>
<b>A073 Kania czarna</b>	<p><b>Istniejące:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Intensyfikacja rolnictwa (A02.01)</li> <li>- Usuwanie żywopłotów i zagajników lub roślinności karłowatej (A10.01)</li> <li>- Zasypywanie terenu, melioracje i osuszanie – ogólnie (J02.01)</li> <li>- Urbanizacja, budownictwo mieszkaniowe i handlowe (E)</li> <li>- Sporty i różne formy czynnego wypoczynku, rekreacji, uprawiane w plenerze (G01)</li> </ul> <p><b>Potencjalne:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Produkcja energii wiatrowej (C03.03)</li> <li>- Wycinka lasu (B02.02)</li> </ul>
<b>A074 Kania ruda</b>	<p><b>Istniejące:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Intensyfikacja rolnictwa (A02.01)</li> <li>- Usuwanie żywopłotów i zagajników lub roślinności karłowatej (A10.01)</li> <li>- Zasypywanie terenu, melioracje i osuszanie – ogólnie (J02.01)</li> <li>- Urbanizacja, budownictwo mieszkaniowe i handlowe (E)</li> <li>- Sporty i różne formy czynnego wypoczynku, rekreacji, uprawiane w plenerze (G01)</li> </ul> <p><b>Potencjalne:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Produkcja energii wiatrowej (C03.03)</li> <li>- Wycinka lasu (B02.02)</li> </ul>
<b>A089 Orlik krzykliwy</b>	<p><b>Istniejące:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Intensyfikacja rolnictwa (A02.01)</li> <li>- Usuwanie żywopłotów i zagajników lub roślinności karłowatej (A10.01)</li> <li>- Zasypywanie terenu, melioracje i osuszanie – ogólnie (J02.01)</li> <li>- Zalesianie terenów otwartych (B01)</li> <li>- Zaniechanie / brak koszenia (A03.03)</li> <li>- Urbanizacja, budownictwo mieszkaniowe i handlowe (E)</li> </ul> <p><b>Potencjalne:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Produkcja energii wiatrowej (C03.03)</li> <li>- Wycinka lasu (B02.02)</li> </ul>
<b>A234 Dzięcioł zielonosiwy</b>	<p><b>Istniejące:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Usuwanie żywopłotów i zagajników lub roślinności karłowatej (A10.01)</li> </ul> <p><b>Potencjalne:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Wycinka lasu (B02.02)</li> </ul>

Przedmiot ochrony	Opis zagrożenia
A075 Bielik	<b>Istniejące:</b> - Zasypywanie terenu, melioracje i osuszanie – ogólnie (J02.01) - Sporty i różne formy czynnego wypoczynku, rekreacji, uprawiane w plenerze (G01)
	<b>Potencjalne:</b> - Produkcja energii wiatrowej (C03.03) - Wycinka lasu (B02.02)
A051 Krakwa	<b>Istniejące:</b> - Zasypywanie terenu, melioracje i osuszanie – ogólnie (J02.01) - Zalesianie terenów otwartych (B01) - Zaniechanie / brak koszenia (A03.03) - Pozbywanie się odpadów z gospodarstw domowych / obiektów rekreacyjnych (E03.01)
	<b>Potencjalne:</b> - Nie zidentyfikowano (X).
A055 Cyranka	<b>Istniejące:</b> - Zasypywanie terenu, melioracje i osuszanie – ogólnie (J02.01) - Zalesianie terenów otwartych (B01) - Zaniechanie / brak koszenia (A03.03) - Pozbywanie się odpadów z gospodarstw domowych / obiektów rekreacyjnych (E03.01)
	<b>Potencjalne:</b> - Nie zidentyfikowano (X).
A070 Nurogęś	<b>Istniejące:</b> - Rozproszone zanieczyszczenie wód powierzchniowych z powodu działalności związanej z rolnictwem i leśnictwem (H01.05) - Sporty i różne formy czynnego wypoczynku, rekreacji, uprawiane w plenerze (G01) - Niemotorowe sporty wodne (G01.01.02) - Pozbywanie się odpadów z gospodarstw domowych / obiektów rekreacyjnych (E03.01)
	<b>Potencjalne:</b> - Nie zidentyfikowano (X).
A229 Zimorodek	<b>Istniejące:</b> - Rozproszone zanieczyszczenie wód powierzchniowych z powodu działalności związanej z rolnictwem i leśnictwem (H01.05) - Niemotorowe sporty wodne (G01.01.02) - Pozbywanie się odpadów z gospodarstw domowych / obiektów rekreacyjnych (E03.01)
	<b>Potencjalne:</b> - Nie zidentyfikowano (X).
A238 Dzięcioł średni	<b>Istniejące:</b> - Nie zidentyfikowano (X).
	<b>Potencjalne:</b> - Wycinka lasu (B02.02)
A320 Mucholówka mała	<b>Istniejące:</b> - Nie zidentyfikowano (X).
	<b>Potencjalne:</b> - Wycinka lasu (B02.02)
A067 Gągoł	<b>Istniejące:</b> - Nie zidentyfikowano (X).
	<b>Potencjalne:</b> - Nie zidentyfikowano (X).
A165 Samotnik	<b>Istniejące:</b> - Nie zidentyfikowano (X).
	<b>Potencjalne:</b> - Nie zidentyfikowano (X).

Tab. 102. Istniejące i potencjalne zagrożenia dla właściwego stanu ochrony gatunków ptaków i ich siedlisk będących przedmiotami ochrony obszaru Natura 2000 Dolina Pasłęki dla przedmiotów ochrony w granicach miasta Braniewa, oprac. 2022, Armageddon, na podstawie Zarządzenia RDOŚ w sprawie ustanowienia planu zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Dolina Pasłęki

Przedmiot ochrony	Cele działań ochronnych
A072 Trzmielojad	Utrzymanie wielkości populacji na poziomie nie mniej niż 10 par lęgowych oraz poprawa stanu siedlisk (miejsc rozrodu oraz dostępności pokarmu) z niezadawalającego (U1) do stanu właściwego (FV).
A073 Kania czarna A081 Błotniak stawowy	Utrzymanie wielkości populacji na poziomie nie mniej niż 2 par lęgowych oraz poprawa stanu siedlisk (miejsc rozrodu oraz dostępności pokarmu) z niezadawalającego (U1) do stanu właściwego (FV).
A074 Kania ruda	Utrzymanie wielkości populacji na poziomie nie mniej niż 4 par lęgowych oraz poprawa stanu siedlisk (miejsc rozrodu oraz dostępności pokarmu) z niezadawalającego (U1) do stanu właściwego (FV).
A075 Bielik A089 Orlik krzykliwy A229 Zimorodek A234 Dzieciół Zielonosiwy A320 Muchołówka mała A067 Gągoł A165 Samotnik	Utrzymanie obecnego właściwego stanu ochrony (FV)
A238 Dzieciół średni	Utrzymanie wielkości populacji na poziomie nie mniej niż 100 par lęgowych oraz poprawa stanu siedlisk (miejsc rozrodu oraz dostępności pokarmu) z niezadawalającego (U1) do stanu właściwego (FV).
A051 Krakwa A055 Cyranka A070 Nurogęs	Poprawa stanu ochrony z niewłaściwego (U1) na właściwy (FV) poprzez poprawę parametru siedliska gatunku.

Tab. 103. Cele działań ochronnych obszaru Natura 2000 Dolina Pasłęki dla przedmiotów ochrony w granicach miasta Braniewa, oprac. 2022 Armageddon, na podstawie Zarządzenia RDOŚ w sprawie ustanowienia planu zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Dolina Pasłęki

Przedmiot ochrony	Nazwa i zakres prac	Miejsce realizacji	Podmiot odpowiedzialny za wykonanie
<b>Działania związane z ochroną czynną</b>			
A072 Trzmielojad A081 Błotniak stawowy A051 Krakwa A055 Cyranka A089 Orlik krzykliwy	<b>Zapobieganie sukcesji na łąkach i pastwiskach</b> Przywracanie użytkowania rolniczego odłogowanych terenów (wykasanie, wypas) poprzez promocję działań rolnośrodowiskowych (fakultatywne). Cały okres obowiązywania planu	Cały obszar Natura 2000	Właściciele lub posiadacze obszaru na podstawie umowy zawartej z organem sprawującym nadzór nad obszarem Natura 2000
<b>Działania związane z utrzymaniem lub modyfikacją metod gospodarowania</b>			
A072 Trzmielojad A081 Błotniak stawowy A051 Krakwa A055 Cyranka A089 Orlik krzykliwy	<b>Ograniczenie zalesień na gruntach rolniczych</b> Utrzymanie terenów otwartych na zboczach i dnie doliny rzecznej. Cały okres obowiązywania planu	Cały obszar Natura 2000	Właściciele lub posiadacze obszaru na podstawie umowy zawartej z organem sprawującym nadzór nad obszarem Natura 2000
A072 Trzmielojad A234 Dzieciół zielonosiwy A238 Dzieciół średni A320 Muchołówka mała	<b>Utrzymanie powierzchni lasów wyłączonych z użytkowania</b> Bieżące utrzymywanie lasów wyłączonych z użytkowania rębego zgodnie z właściwymi przepisami przyjętymi dla RDLP w Olsztynie, oraz utrzymywanie stref ochrony całorocznej wyznaczonych dla ptaków. Uwzględnienie	Powierzchnie referencyjne wyznaczone w ramach aktualnie obowiązujących PUL	Nadleśnictwo Zaporowo

Przedmiot ochrony	Nazwa i zakres prac	Miejsce realizacji	Podmiot odpowiedzialny za wykonanie
	wyłączonych z użytkowania rębnych obszarów podczas rewizji aktualnie obowiązujących PUL. Cały okres obowiązywania planu	Nadleśnictwa	
A072 Trzmielojad A073 Kania czarna A074 Kania ruda A081 Błotniak stawowy A089 Orlik krzykliwy	<b>Zachowanie śródpolnych nieużytków, szczególnie na powierzchniach zdominowanych przez monokultury (obligatoryjne)</b> Utrzymanie powierzchni nieużytków stanowiących ostoje bioróżnorodności (dopuszcza się wykorzystywanie kośne lub wypas). Po realizacji działania " Wyznaczenie granic śródpolnych nieużytków"	Cały obszar Natura 2000 – w granicach określonych po realizacji działania " Wyznaczenie granic śródpolnych nieużytków"	Właściciele lub posiadacze obszaru
A073 Kania czarna A074 Kania ruda A075 Bielik A089 Orlik krzykliwy A070 Nurogęś	<b>Ograniczanie penetracji siedlisk lęgowych</b> Ukierunkowanie ruchu turystycznego poprzez wyznaczenie szlaków pieszych i rowerowych. Cały okres obowiązywania planu	Cały obszar Natura 2000	RDOŚ Olsztyn, Nadleśnictwa, Urzędy Gmin
A229 Zimorodek A070 Nurogęś	<b>Ograniczenie spływów kajakowych</b> Zapobiegnięcie skutkowi w postaci penetracji siedlisk lęgowych i ich przekształceń polegających m.in. na usuwaniu z rzeki powalonych drzew stanowiących przeszkody dla kajaków poprzez wyłączenie ze spływów odcinków Pelnik – Mostkowo oraz Pityny – Olkowo. Na pozostałych odcinkach spływy tylko za zgodą RDOŚ Olsztyn z uwagi ochronę rezerwatową. Cały okres obowiązywania planu	Rzeka Pasłęka w granicach rezerwatu przyrody „Ostoja bobrów na rzece Pasłęce”	RDOŚ Olsztyn
A089 Orlik krzykliwy	<b>Edukacja i promocja</b> Edukacja i promocja dobrych praktyk przyjaznych ochronie orlika krzykliwego poprzez wydawanie folderów, ulotek, organizowanie spotkań edukacyjnych. Cały okres obowiązywania planu	Cały obszar Natura 2000	RDOŚ Olsztyn na podstawie porozumienia z Nadleśnictwami
<b>Uzupełnienie stanu wiedzy o przedmiocie ochrony</b>			
A072 Trzmielojad A073 Kania czarna A074 Kania ruda A081 Błotniak stawowy A089 Orlik krzykliwy	<b>Wyznaczenie granic śródpolnych nieużytków</b> Wyznaczenie wektorowe granic śródpolnych nieużytków, stanowiących ostoje bioróżnorodności, położonych wśród monokultur. W ciągu pierwszych 2 lat obowiązywania planu	Cały obszar Natura 2000	RDOŚ Olsztyn
A073 Kania czarna A089 Orlik krzykliwy A075 Bielik A074 Kania ruda	<b>Aktualizacja lokalizacji stref ochronnych</b> Aktualizacja lokalizacji stref wokół gniazd ptaków objętych ochroną strefową, powiązana z pracami nad nowymi planami urządzania lasu dla nadleśnictw. W trakcie sporządzania nowych PUL dla nadleśnictw	Cały obszar Natura 2000	RDOŚ Olsztyn
A073 Kania czarna A089 Orlik krzykliwy A075 Bielik A074 Kania ruda	<b>Inwentaryzacja gniazd gatunków objętych ochroną strefową</b> Inwentaryzacja gniazd (dotyczy w szczególności stanowisk lęgowych, w których dotychczas nie zlokalizowano gniazda) oraz bieżąca weryfikacja	Cały obszar Natura 2000	RDOŚ Olsztyn

Przedmiot ochrony	Nazwa i zakres prac	Miejsce realizacji	Podmiot odpowiedzialny za wykonanie
	stref ochronnych – przynajmniej przed rewizją planów urzędniowych. Cały okres obowiązywania planu		
<b>Działania dotyczące monitoringu realizacji działań ochronnych i stanu ochrony gatunków</b>			
<b>A073 Kania czarna</b> <b>A075 Bielik</b> <b>A089 Orlik krzykliwy</b>	<b>Cenzus Liczebności</b> Ocena wielkości populacji w granicach obszaru Natura 2000 – porównanie ze stanem aktualnym. Wg wytycznych „Monitoring ptaków lęgowych. Poradnik metodyczny dotyczący gatunków chronionych Dyrektywą Ptasią” (2009). Co 5 lat, począwszy od 4.-5. roku obowiązywania planu.	Znane stanowiska na całym obszarze Natura 2000	RDOŚ Olsztyn
<b>A234 Dzięcioł zielonosiwy</b> <b>A238 Dzięcioł średni</b> <b>A320 Muchotłówka mała</b>	<b>Ocena Liczebności</b> Ocena wielkości populacji na wybranych 9 powierzchniach próbnych – porównanie ze stanem aktualnym. Wg wytycznych „Monitoring ptaków lęgowych. Poradnik metodyczny dotyczący gatunków chronionych Dyrektywą Ptasią” (2009). Co 5 lat, począwszy od 4.-5. roku obowiązywania planu.	Losowo wybrane 9 powierzchni 2 x 2 km	RDOŚ Olsztyn
<b>A051 Krakwa</b> <b>A055 Cyranka</b> <b>A229 Zimorodek</b> <b>A070 Nurogęś</b>	<b>Cenzus Liczebności</b> Ocena wielkości populacji w granicach obszaru Natura 2000 – porównanie ze stanem aktualnym. Wg wytycznych „Monitoring ptaków lęgowych. Poradnik metodyczny dotyczący gatunków chronionych Dyrektywą Ptasią” (2009) Co 5 lat, począwszy od 4.-5. roku obowiązywania planu.	Rzeka Pasłęka w granicach obszaru Natura 2000	RDOŚ Olsztyn

Tab. 104. Działania ochronne na obszarze Natura 2000 Dolina Pasłęki dla przedmiotów ochrony w granicach miasta Braniewa, oprac. 2022 Armageddon, na podstawie Zarządzenia RDOŚ w sprawie ustanowienia planu zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Dolina Pasłęki

– **Obszar Natura 2000 Rzeka Pasłęka – obszar specjalnej ochrony siedlisk (PLH280006)**

Zgodnie z Zarządzeniem Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Olsztynie z dnia 14 maja 2015 r. w sprawie ustanowienia planu zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Rzeka Pasłęka PLH280006 (Dz. U. Woj. Warm.-Maz. z 2015 r., poz. 1883), poniżej przedstawia się istniejące i potencjalne zagrożenia dla zachowania właściwego stanu ochrony siedlisk przyrodniczych i gatunków zwierząt, będących przedmiotami ochrony obszaru Natura 2000, cele działań ochronnych oraz wyznaczone działania ochronne na obszarze Natura 2000 Rzeka Pasłęka PLH280006 w granicach miasta Braniewa.

Przedmiot ochrony	Opis zagrożenia
<b>3260 Nizinne i podgórskie rzeki ze zbiorowiskami włosieniczników (<i>Ranuncion fluitantis</i>)</b>	<b>Istniejące:</b> - Wędkarstwo (F02.03) - Odpady, ścieki (E03) - Sporty i różne formy czynnego wypoczynku rekreacji, uprawiane w plenerze – Głównie turystyka kajakowa (G01) - Zanieczyszczenie wód powierzchniowych (limnicznych, lądowych, morskich i słonawych) (H01) - Wydeptywanie, nadmierne użytkowanie (G05.01) - Regulowanie (prostowanie) koryt rzecznych (J02.03)

Przedmiot ochrony	Opis zagrożenia
	- Modyfikowanie prądów rzecznych (J02.05.02) - Tamy, wały, sztuczne plaże – ogólnie (J02.12) - Zamulenie (K01.02) - Eutrofizacja (naturalna) (K02.03) - Obce gatunki inwazyjne – Aster nowobelgijski (wirginijski) <i>Aster novi-belgii</i> , czeremcha amerykańska <i>Prunus serotina</i> , nawłóć kanadyjska <i>Solidago canadensis</i> , niecierpek gruczołowaty <i>Impatiens glandulifera</i> , kolczurka klapowana <i>Echinocystis lobata</i> , słonecznik bulwiasty (topinambur) <i>Helianthus tuberosus</i> , niecierpek drobnokwiatowy <i>Impatiens parviflora</i> (I01) <b>Potencjalne:</b> - Nie zidentyfikowano (X).
1032 Skójką gruboskorupowa <i>Unio crassus</i>	<b>Istniejące:</b> - Zanieczyszczenie wód powierzchniowych (limnicznych, lądowych, morskich i słonawych) ( H01)
1037 Trzepla zielona <i>Ophiogomphus cecilia</i>	<b>Potencjalne:</b> - Regulowanie (prostowanie) koryt rzecznych i zmiana przebiegu koryt rzecznych (J02.03)
1042 Zalotka większa <i>Leucorrhinia pectoralis</i>	<b>Istniejące:</b> - Nieznane zagrożenie lub nacisk – Niewystarczająca wiedza o przedmiocie ochrony (ryzyko popełnienia błędu w jego ochronie) (U) <b>Potencjalne:</b> - Wędkarstwo (F02.03) - Zanieczyszczenie wód powierzchniowych (limnicznych, lądowych, morskich i słonawych) (H01) - Zасыpywanie terenu, melioracje i osuszanie – ogólnie (J02.01) - Wyschnięcie (K01.03) - Eutrofizacja (naturalna) (K02.03)
1060 Czerwończyk nieparek <i>Lycaena dispar</i>	<b>Istniejące:</b> - Ewolucja biocenotyczna, sukcesja – Zarastanie stanowisk gatunków nr: 28, 43 i 81 (K02) <b>Potencjalne:</b> - Intensywne koszenie lub intensyfikacja (A03.01) - Zaniechanie / brak koszenia (A03.03) - Zalesianie terenów otwartych (B01)
1096 Minóg strumieniowy <i>Lampetra planeri</i>	<b>Istniejące:</b> - Eutrofizacja (naturalna) (K02.03)
1163 Głowacz białopłetwy <i>Cottus gobio</i>	<b>Potencjalne:</b> - Regulowanie (prostowanie) koryt rzecznych i zmiana przebiegu koryt rzecznych (J02.03)
1099 Minóg rzeczny <i>Lampetra fluviatilis</i>	<b>Istniejące:</b> - Nieznane zagrożenie lub nacisk – Niewystarczająca wiedza o przedmiocie ochrony (ryzyko popełnienia błędu w jego ochronie) (U) <b>Potencjalne:</b> - Nie zidentyfikowano (X).
1130 Boleń <i>Aspius aspius</i>	<b>Istniejące:</b> - Wędkarstwo – Połów gatunku i stosowanie jako żywej przynęty (F02.03) - Chwywanie, trucie, kłusownictwo (F03.02.03) - Tamy, wały, sztuczne plaże – ogólnie (J02.12) <b>Potencjalne:</b> - Rybołówstwo i zbieranie zasobów wodnych (F02)
1145 Piskorz <i>Misgurnus fossilis</i>	<b>Istniejące:</b> - Brak zagrożeń i nacisków – Gatunek znajduje się we właściwym stanie ochrony (X) <b>Potencjalne:</b> - Nie zidentyfikowano (X).

Przedmiot ochrony	Opis zagrożenia
1149 Koza <i>Cobitis taenia</i>	<b>Istniejące:</b> Eutrofizacja (naturalna) K02.03
	<b>Potencjalne:</b> - Inne typy zabudowy – Budowa pomostów i umocnienia brzegów rzek i jezior (E01.04) - Regulowanie (prostowanie) koryt rzecznych i zmiana przebiegu koryt rzecznych (J02.03)
5339 Różanka <i>Rhodeus sericeus amarus</i>	<b>Istniejące:</b> - Eutrofizacja (naturalna) (K02.03)
	<b>Potencjalne:</b> - Nie zidentyfikowano (X).
1166 Traszka grzebieniasta <i>Triturus cristatus</i>	<b>Istniejące:</b> - Brak zagrożeń i nacisków – Gatunek znajduje się we właściwym stanie ochrony (X)
	<b>Potencjalne:</b> - Tereny zurbanizowane, tereny zamieszkane (E01) - Odpady, ścieki (E03) - Intensywna hodowla ryb, intensyfikacja (F01.01) - Wędkarstwo (F02.03) - Zanieczyszczenie wód powierzchniowych (limnicznych, lądowych, morskich i słonawych) (H01) - Zasypywanie terenu, melioracje i osuszanie – ogólnie (J02.01) - Wyschnięcie (K01.03) - Eutrofizacja (naturalna) (K02.03)
1188 Kumak nizinny <i>Bombina bombina</i>	<b>Istniejące:</b> - Wyschnięcie (K01.03) - Eutrofizacja (naturalna) – Zarastanie stanowisk gatunku (K02.03)
	<b>Potencjalne:</b> - Tereny zurbanizowane, tereny zamieszkane (E01) - Odpady, ścieki (E03) - Intensywna hodowla ryb, intensyfikacja (F01.01) - Wędkarstwo (F02.03) - Zanieczyszczenie wód powierzchniowych (limnicznych, lądowych, morskich i słonawych) – zanieczyszczenia wód powierzchniowych (H01) - Zasypywanie terenu, melioracje i osuszanie – ogólnie (J02.01) - Wyschnięcie (K01.03) - Eutrofizacja (naturalna) (K02.03)
1337 Bóbr europejski <i>Castor fiber</i>	<b>Istniejące:</b> - Śmierć lub uraz w wyniku kolizji (G05.11)
	<b>Potencjalne:</b> - Połowy siecią (F02.01.02) - Chwytywanie, trucie, kłusownictwo (F02.03)
1355 Wydra <i>Lutra lutra</i>	<b>Istniejące:</b> - Śmierć lub uraz w wyniku kolizji (G05.11)
	<b>Potencjalne:</b> - Połowy siecią – Wplątywanie się wydr w sieci rybackie (F02.01.02) - Kłusownictwo (F05.04)

Tab. 105. Istniejące i potencjalne zagrożenia dla właściwego stanu ochrony gatunków ptaków i ich siedlisk będących przedmiotami ochrony obszaru Natura 2000 Rzeka Pasłęka dla przedmiotów ochrony w granicach miasta Braniewa, oprac. 2022, Armageddon, na podstawie Zarządzenia RDOŚ w sprawie ustanowienia planu zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Rzeka Pasłęka

Przedmiot ochrony	Cele działań ochronnych
3260 Nizinne i podgórskie rzeki ze zbiorowiskami włosieniczników ( <i>Ranunculion fluitantis</i> )	Stopniowa poprawa struktury i funkcji siedliska do właściwego (FV) stanu ochrony poprzez poprawę wskaźników tj.: gatunki charakterystyczne – włosienicznik, materiał dna koryta, gatunki inwazyjne, i inne. Osiągnięcie wskaźnika możliwe jest po ograniczeniu negatywnego wpływu różnych form aktywności ludzi, w tym turystyki kajakowej oraz wędkarstwa. Poprawa stanu ochrony siedliska możliwa jest poprzez minimalizację dopływu zanieczyszczeń wód i ograniczenie barier migracyjnych ichtiofauny.
1032 Skójka gruboskorupową <i>Unio crassus</i> 1037 Trzepla zielona <i>Ophiogomphus cecilia</i> 1042 Zalotka większa <i>Leucorrhinia pectoralis</i> 1060 Czerwończyk nieparek <i>Lycaena dispar</i> 1096 Minóg strumieniowy <i>Lampetra planeri</i> 1099 Minóg rzeczny <i>Lampetra fluviatilis</i> 1145 Piskorz <i>Misgurnus fossilis</i> 1166 Traszka grzebieniasta <i>Triturus cristatus</i> 1188 Kumak nizinny <i>Bombina bombina</i>	Uzupełnienie stanu wiedzy o gatunku w zakresie występowania w obszarze Natura 2000, stanu ochrony oraz zaplanowanie działań ochronnych w oparciu o stwierdzone zagrożenia.
1163 Głowacz białopłetwy <i>Cottus gobio</i> 1149 Koza <i>Cobitis taenia</i> 5339 Różanka <i>Rhodeus sericeus amarus</i> 1337 Bóbr europejski <i>Castor fiber</i> 1355 Wydra <i>Lutra lutra</i>	Utrzymanie obecnego właściwego (FV) stanu ochrony gatunku.
1130 Boleń <i>Aspius aspius</i>	Stopniowa poprawa niezadowolającego (U1) stanu ochrony do właściwego (FV) stanu ochrony poprzez udrożnienie korytarza migracyjnego w wyniku budowy przepławki dla ryb w Pierzchałach.

Tab. 106. Cele działań ochronnych obszaru Natura 2000 Rzeki Pasłęka dla przedmiotów ochrony w granicach miasta Braniewa, oprac. 2022 Armageddon, na podstawie Zarządzenia RDOŚ w sprawie ustanowienia planu zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Rzeki Pasłęka

Przedmiot ochrony	Nazwa i zakres prac	Obszar wdrażania	Podmiot odpowiedzialny za wykonanie
<b>Działania związane z utrzymaniem lub modyfikacją metod gospodarowania</b>			
3260 Nizinne i podgórskie rzeki ze zbiorowiskami włosieniczników ( <i>Ranunculion fluitantis</i> )	<b>Uregulowanie zasad użytkowania wędkarskiego</b> Modyfikacja zasad gospodarki rybackiej poprzez wprowadzenie do regulaminu połowów wędkarskich zapisów nakazujących wypuszczanie złowionych ryb litofilnych. Cały okres obowiązywania planu	Rzeki Pasłęka z dopływami w granicach obszaru Natura 2000	Uprawniony do rybactwa na podstawie porozumienia zawartego z RDOŚ Olsztyn
	<b>Ograniczenie spływów kajakowych</b> Spływy tylko za zgodą RDOŚ Olsztyn z uwagi na ochronę rezerwatową. Cały okres obowiązywania planu	Rzeki Pasłęka w granicach rezerwatu przyrody „Ostoja bobrów na rzece Pasłęce”	Sprawujący nadzór nad obszarem Natura 2000
<b>Uzupełnienie stanu wiedzy o przedmiocie ochrony</b>			
1032 Skójka gruboskorupowa <i>Unio crassus</i>  1042 Zalotka większa <i>Leucorrhinia</i>	<b>Inwentaryzacja gatunku</b> Inwentaryzacja stanowisk i ocena stanu ochrony gatunku zgodnie z metodyką PMŚ GIOŚ. Wyznaczenie stanowisk do monitoringu Cały okres obowiązywania planu	Cały obszar Natura 2000	RDOŚ Olsztyn



Przedmiot ochrony	Nazwa i zakres prac	Obszar wdrażania	Podmiot odpowiedzialny za wykonanie
<p><i>pectoralis</i></p> <p>1099 Minóg rzeczny <i>Lampetra fluviatillis</i></p> <p>1145 Piskorz <i>Misgurnus fossilis</i></p> <p>1166 Traszka grzebieniasta <i>Triturus cristatus</i></p> <p>1188 Kumak nizinny <i>Bombina bombina</i></p>			
<p>1060 Czerwończyk nieparek <i>Lycaena dispar</i></p>	<p><b>Inwentaryzacja gatunku</b> Inwentaryzacja stanowisk i ocena stanu ochrony gatunku zgodnie z metodyką PMŚ GIOŚ (w okresie od początku czerwca do końca lipca – okres pojawu motyli uzależniony jest od liczby pokoleń w roku: 1 lub 2 pokolenia). Wyznaczenie stanowisk do monitoringu. Cały okres obowiązywania planu</p>	<p>Cały obszar Natura 2000 – wilgotne łąki, torfowiska niskie i środowiska okrajkowe w dolinie rzeki Pasłęki i jej dopływów</p>	<p>RDOŚ Olsztyn</p>

Tab. 107. Działania ochronne na obszarze Natura 2000 Rzeka Pasłęka dla przedmiotów ochrony w granicach miasta Braniewa, oprac. 2022 Armageddon, na podstawie Zarządzenia RDOŚ w sprawie ustanowienia planu zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Rzeka Pasłęka

– **Obszar Natura 2000 Zalew Wiślany i Mierzeja Wiślana – obszar specjalnej ochrony siedlisk (PLH280007)**

Dla obszaru Natura 2000 Zalew Wiślany i Mierzeja Wiślana PLH280007 nie ustanowiono dotychczas planu zadań ochronnych.

Dla tego (jak i każdego innego) obszaru Natura 2000, zgodnie z art. 33 ust. 1 i art. 34 ust. 1 i 2 ustawy z 16 kwietnia 2004 roku o ochronie przyrody zabrania się podejmowania działań mogących osobno lub w połączeniu z innymi działaniami znacząco negatywnie oddziaływać na cele ochrony obszaru Natura 2000, w tym w szczególności:

- pogorszyć stan siedlisk przyrodniczych lub siedlisk gatunków roślin i zwierząt, dla których ochrony wyznaczono obszar Natura 2000, lub
- wpłynąć negatywnie na gatunki, dla których ochrony został wyznaczony obszar Natura 2000, lub
- pogorszyć integralność obszaru Natura 2000 lub jego powiązania z innymi obszarami.

Ponadto, jeżeli przemawiają za tym konieczne wymogi nadrzędnego interesu publicznego, w tym wymogi o charakterze społecznym lub gospodarczym, i wobec braku rozwiązań alternatywnych, właściwy miejscowo regionalny dyrektor ochrony środowiska, może zezwolić na realizację planu lub działań, mogących znacząco negatywnie oddziaływać na cele ochrony obszaru Natura 2000 zapewniając wykonanie kompensacji

przyrodniczej niezbędnej do zapewnienia spójności i właściwego funkcjonowania sieci obszarów Natura 2000. W przypadku gdy znaczące negatywne oddziaływanie dotyczy siedlisk i gatunków priorytetowych, zezwolenie może zostać udzielone wyłącznie w celu:

- ochrony zdrowia i życia ludzi;
- zapewnienia bezpieczeństwa powszechnego;
- uzyskania korzystnych następstw o pierwszorzędym znaczeniu dla środowiska przyrodniczego;
- wynikającym z koniecznych wymogów nadrzędnego interesu publicznego, po uzyskaniu opinii Komisji Europejskiej.

– **pomniki przyrody**

Ustanowione na obszarze miasta Braniewa pięć pomników przyrody podlega ochronie na podstawie przepisów ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 roku o ochronie przyrody. Zgodnie z art. 40, ust. 2 ustawy na terenach niezabudowanych, jeżeli nie stanowi to zagrożenia dla ludzi lub mienia, drzewa stanowiące pomniki przyrody podlegają ochronie aż do ich samoistnego, całkowitego rozpadu.

**obszary chronione sąsiadujące z miastem Braniewo:**

– **Obszar Chronionego Krajobrazu Dolina Pasłęki** (*obszar gminy Braniewo, dalej inne gminy*)

Zgodnie z uchwałą Nr XXVI/605/17 Sejmiku Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 25 kwietnia 2017 r. w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Pasłęki (Dz. U. Woj. Warm.-Maz. z 2017 r., poz. 2465), ustalono następujące zakazy (z zastrzeżeniami określonymi w uchwale) obowiązujące w granicach przedmiotowego obszaru:

- 1) zabijania dziko występujących zwierząt, niszczenia ich nor, legowisk, innych schronień i miejsc rozrodu oraz tarlisk, złożonej ikry, z wyjątkiem amatorskiego połowu ryb oraz wykonywania czynności związanych z racjonalną gospodarką rolną, leśną, rybacką i łowiecką;
- 2) realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko;
- 3) likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych, jeżeli nie wynikają one z potrzeby ochrony przeciwpowodziowej i zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego lub wodnego lub budowy, odbudowy, utrzymania, remontów lub naprawy urządzeń wodnych;
- 4) wydobywania do celów gospodarczych skał, w tym torfu, oraz skamieniałości, w tym kopalnych szczątków roślin i zwierząt, a także minerałów i bursztynu;
- 5) wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwsztorowym, przeciwpowodziowym lub przeciwosuwiskowym lub utrzymaniem, budową, odbudową, naprawą lub remontem urządzeń wodnych;
- 6) dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli służą innym celom niż ochrona przyrody lub zrównoważone wykorzystanie użytków rolnych i leśnych oraz racjonalna gospodarka wodna lub rybacka;
- 7) likwidowania naturalnych zbiorników wodnych, starorzeczy i obszarów wodno-błotnych;

8) budowania nowych obiektów budowlanych w pasie szerokości 100 m od:

- a) linii brzegów rzek, jezior i innych naturalnych zbiorników wodnych,
- b) zasięgu lustra wody w sztucznych zbiornikach wodnych usytuowanych na wodach płynących przy normalnym poziomie piętrzenia określonym w pozwoleniu wodnoprawnym, o którym mowa w art. 122 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. - Prawo wodne - z wyjątkiem urządzeń wodnych oraz obiektów służących prowadzeniu racjonalnej gospodarki rolnej, leśnej lub rybackiej.

Mimo, iż Obszar Chronionego Krajobrazu Doliny Pasłęki nie został wyznaczony bezpośrednio w granicach miasta Braniewa, to ze względu na bezpośrednie sąsiedztwo z jego granicami, a tym samym na powiązania funkcjonalno-przestrzenne i przyrodnicze, przy sporządzaniu dokumentów planistycznych na terenach miasta Braniewa należy przeanalizować i wziąć pod uwagę wyznaczone zakazy dla przedmiotowego obszaru chronionego.

### **3.3.2. Grunty rolne i leśne**

Ochronę prawną, dotyczącą wszystkich gruntów rolnych i leśnych zapewnia ustawa z dnia 3 lutego 1995 roku o ochronie gruntów rolnych i leśnych. Jednak w myśl za ww. ustawą, szczególnej ochronie powinny podlegać grunty leśne i grunty rolne o najwyższej przydatności rolniczej (w szczególności II-III klasy), z zachowaniem zasady że na cele nierolnicze i nieleśne można przeznaczyć przede wszystkim grunty oznaczone w ewidencji gruntów jako nieużytki, a w razie ich braku – inne grunty o najniższej przydatności produkcyjnej (art. 6, ust. 1 ustawy). Powyższa zasada powinna obowiązywać mimo iż, zgodnie z art. 10a ustawy grunty zlokalizowane w granicach administracyjnych miast nie wymagają uzyskania zgody przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

Wskazuje się zatem na utrzymanie gruntów rolnych o najwyższych klasach użytkach w dotychczasowym użytkowaniu rolniczym. Zmiana użytkowania powinna ograniczać się do minimum i jedynie w uzasadnionych przypadkach. Z kolei na gruntach leśnych należy ograniczać przeznaczenie na cele nieleśne, ograniczać szkodliwą działalność powstającą w skutek działalności nieleśnej oraz poprawiać wartość użytkową i zapobiegać obniżaniu produktywności.

### **3.4. Krajobraz kulturowy**

Studium precyzuje kierunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, koncentrując się na rejestrze i ewidencji zabytków, strefach ochrony konserwatorskiej oraz stanowiskach archeologicznych. Szczegółowo omówiono zagadnienie w rozdziale 4 w którym to wskazano również zalecenia i zasady kształtowania zapisów związanych z definiowaniem krajobrazu kulturowego.

### **3.5. Obszary uzdrowiskowe**

Na terenie miasta nie występują obszary uzdrowiskowe, które generowałyby konieczność kształtowania mechanizmów planistycznych wprowadzających restrykcje określone w przepisach odrębnych dotyczących uzdrowisk.

### **3.6. Złóża i tereny górnicze**

Na obszarze miasta Braniewa nie występują zasoby udokumentowanych złóż kopalin, nie wyznaczono również terenów i obszarów górniczych, a w konsekwencji nie jest również prowadzona eksploatacja surowców złóż. W związku z powyższym nie wprowadza się mechanizmów planistycznych określających restrykcje w zakresie złóż kopalin i ich wydobywania. Niemniej w przypadku udokumentowania na terenie miasta złóż kopalin ich ewentualna eksploatacja może odbywać się wyłącznie z uwzględnieniem zasad określonych w przepisach odrębnych, a w szczególności zgodnie z ustaleniami ustawy Prawo geologiczne i górnicze.

Niezależnie, zgodnie z art. 95. ust. 1 i ust. 2 ww. ustawy udokumentowane złoża kopalin oraz udokumentowane wody podziemne, w granicach projektowanych stref ochronnych ujęć oraz obszarów ochronnych zbiorników wód podziemnych, a także udokumentowane kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla, w celu ich ochrony należy ujawnić w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, czy też w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Natomiast zgodnie z ust. 2 przywołanego artykułu w terminie do 2 lat od dnia zatwierdzenia dokumentacji geologicznej przez właściwy organ administracji geologicznej obszar udokumentowanego złoża kopaliny oraz obszar udokumentowanego kompleksu podziemnego składowania dwutlenku węgla obowiązkowo wprowadza się do studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

## **4. OBSZARY I ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ**

### **4.1. Problematyka ochrony dziedzictwa kulturowego – zagadnienia ogólne**

Studium precyzuje kierunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, koncentrując się na rejestrze i ewidencji zabytków, strefach ochrony konserwatorskiej oraz stanowiskach archeologicznych, stanowiących integralne składniki środowiska przestrzennego miasta.

Obiekty podlegające ochronie wskazano w II części Studium – Uwarunkowania. Pośród obiektów tych występują następujące wymieniane w przepisach odrębnych kategorie zabytków:

- krajobrazy kulturowe,
- układy urbanistyczne i zespoły budowlane,
- dzieła architektury i budownictwa,
- obiekty techniki,
- cmentarze,
- parki,
- pozostałości terenowe pradziejowego i historycznego osadnictwa,
- cmentarzyska.

Środowisko kulturowe miasta wymaga ochrony rozszerzonej w stosunku do wynikającej jedynie z zasad ochrony nakładanych przepisami odrębnymi. Respektowanie następujących zasad jest podstawą działań w odniesieniu do zasobów dziedzictwa kulturowego:

- ścisłej ochronie podlegają obiekty figurujące w rejestrze zabytków, przy czym wszelkie działania dotyczące tych obiektów wymagają uzyskania zgody konserwatorskiej, przez ścisłą ochronę należy rozumieć w przypadku obiektów kubaturowych zakaz modyfikowania kubatury, zakaz modyfikowania geometrii dachów, nakaz stosowania rozwiązań zachowujących w przypadku ingerencji o cechach remontu, modernizacji lub adaptacji charakter obiektu zabytkowego także w kwestii materiałowej, nakaz zachowania cennych detali architektonicznych, przy czym z powyższych wyłącza się sytuacje, w których zmiany wynikać będą ze stanowiska konserwatora zabytków,
- ochronie podlegają obiekty nie figurujące w rejestrze zabytków, lecz figurujące w ewidencji konserwatorskiej, przy czym wszelkie działania ingerencyjne (modyfikacje wszelkiego rodzaju) dotyczące tych obiektów wymagają uzyskania zgody konserwatorskiej,
- ochronie podlegają obiekty nie figurujące w rejestrze i ewidencji konserwatorskiej, lecz figurujące w obrębie stref ochrony konserwatorskich, przy czym wszelkie działania związane z integralnością tych obiektów wymagają uzyskania zgody konserwatorskiej; w kontekście powyższego za integralność obiektu należy uznać następujące cechy dla budynku: wysokość, ilość kondygnacji, forma i geometria dachu, układ (obrys) rzutu, użyte materiały elewacyjne, cenne detale architektoniczno-budowlane; w odniesieniu do parków: układ kompozycyjny zieleni, dobór gatunkowy, rodzaj i forma małej architektury.

Dla ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego, w granicach stref ochrony stanowisk archeologicznych ustala się obowiązek prowadzenia badań archeologicznych podczas realizacji inwestycji związanych z zabudowaniem i zagospodarowaniem terenu, w obrębie wykopów budowlanych. Na prowadzenie badań archeologicznych Inwestor winien uzyskać pozwolenie Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę.

Dla ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego w przypadku prowadzenia prac szerokopłaszczyznowych ustala się obowiązek przeprowadzenia rozpoznawczych badań powierzchniowo - sondażowych, na które inwestor musi uzyskać pozwolenie Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

Wszelka działalność inwestycyjna przy obiektach zabytkowych ujętych w rejestrze i ewidencji konserwatorskiej musi być uzgadniana z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków. W szczególności wyznacza się następujące zasady ogólne:

- w parkach zabrania się wydzielenia nowych działek, stawiania ogrodzeń, budowy nowych obiektów, różnego rodzaju budynków gospodarczych oraz prowadzenia prac porządkowych i dokonywania nowych nasadzeń bez zgody konserwatorskiej
- lokalizacja obiektów w bezpośrednim sąsiedztwie parków, w obrębie strefy ochrony powiązań widokowych winna być uzgadniana z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków,
- prace przy budynkach wpisanych do rejestru zabytków oraz ujętych w ewidencji konserwatorskiej, polegające na przebudowie, tynkowaniu i malowaniu elewacji, wymianie stolarki okiennej i drzwiowej oraz w niektórych przypadkach na przebudowie wnętrza, muszą uzyskać zgodę Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków,

- wszelkie prace ziemne w obrębie śladów przeszłości historycznej regionu, stanowisk archeologicznych, cmentarzysk itp. na terenie miasta winny być prowadzone pod nadzorem archeologicznym – Konserwatora Zabytków Archeologicznych.

Z uwagi na ochronę pradziejowych i historycznych nawarstwień kulturowych przy obiektach wpisanych do rejestru zabytków, w tym zabytków archeologicznych i ich stref ochrony ujętych w wojewódzkiej ewidencji zabytków, na terenie układów urbanistycznych, zabytkowych parków i cmentarzy dla inwestycji wymagających prac ziemnych należy uzyskać stanowisko konserwatora zabytków co do konieczności prowadzenia nadzoru archeologicznego i w przypadku decyzji konserwatora zabytków o konieczności prowadzenia prac archeologicznych uwzględnić obowiązek uzyskania pozwolenia na badania archeologiczne wyprzedzająco w stosunku do uzyskania pozwolenia na budowę. Wszelkie prace na tych stanowiskach wymagają uzgodnienia z konserwatorem zabytków.

#### **4.2. Obiekty objęte ochroną w obecnym stanie prawnym**

Studium wskazuje konieczność ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej wskazanych w rejestrze i ewidencji zabytków, strefach ochrony konserwatorskiej oraz stanowiskach archeologicznych w Tomie I Studium – Uwarunkowania Przestrzenne. Do ochrony tych obiektów zastosowanie mają zasady określone w rozdziale 4.1. oraz przepisach odrębnych.

##### **Rejestr zabytków**

W ramach ustaleń szczegółowych dotyczących ochrony obiektów zabytkowych wpisanych do rejestru zabytków ustala się – z uwzględnieniem zasad zapisanych w podrozdziale 4.1. jako nadrzędnych – w szczególności obowiązek:

- zachowywania oryginalnej formy budynku, w tym w szczególności konfiguracji jego kubatury,
- zachowywania oryginalnej formy geometrii dachu, z zakazem jej deformowania przez wprowadzanie lub rozbudowę kafrów, okien połaciowych, z wyłączeniem sytuacji, w której wprowadzenie takich modyfikacji wynika z zastosowania przepisów techniczno-budowlanych,
- zachowywania oryginalnego materiału połaci dachu, przy czym obowiązuje dobór dokładnego materiału i jego szczegółowo dostosowanego rodzaju w przypadku ingerencji; należy przez to rozumieć między innymi konieczność zastosowania w szczególności dokładnie takiego samego typu dachówki, takich samych akcesoriów, takiej samej wielkości cegły dla elementów widocznych na połaci dachu, takich samych materiałów oraz przekrojów więźby dachowej, analogicznych kolorów do oryginalnej kolorystyki (o ile daje się taką ustalić):
  - > gdy oryginalnym zastosowanym rozwiązaniem była ceramiczna dachówka karpiówka, należy zastosować także dachówkę ceramiczną w analogicznym układzie (koronka lub łuska; niedopuszczalne jest zastosowanie dachówki cementowej),
  - > gdy oryginalnym zastosowanym rozwiązaniem była ceramiczna dachówka esówka, należy zastosować także taką dachówkę ceramiczną (niedopuszczalne jest zatem zastosowanie dachówki cementowej),

- > gdy oryginalnym zastosowanym rozwiązaniem była ceramiczna dachówka mniszka, należy zastosować także taką dachówkę ceramiczną (niedopuszczalne jest zatem zastosowanie dachówki cementowej),
  - > gdy oryginalnym zastosowanym rozwiązaniem był gont, należy zastosować taki rodzaj pokrycia z tolerancją wielkości elementów gontu do +5cm,
  - > gdy oryginalnym zastosowanym rozwiązaniem była strzecha, należy zastosować taki rodzaj pokrycia z tolerancją grubości do +5cm,
  - > gdy w toku prac modernizacyjnych zmieniono oryginalne pokrycie na pokrycie nowsze, nie licujące z dawnym charakterem chronionego obiektu, każda ingerencja modernizacyjna lub adaptacyjna (z wyłączeniem remontu) musi skutkować wprowadzaniem pokrycia oryginalnego,
  - > zakazuje się stosowania pokryć z blachy dachówkopodobnej, blachy falistej lub trapezowej, gontu bitumicznego, membrany, a także papy, o ile papa nie była wykazana jako oryginalny materiał pokrycia dachu,
- zachowywania oryginalnego materiału elewacji, przy czym obowiązuje dobór dokładnego materiału i jego szczegółowo dostosowanego rodzaju w przypadku ingerencji; należy przez to rozumieć między innymi konieczność zastosowania w szczególności dokładnie takiego samego typu wykończenia i uwarstwienia zewnętrznego elewacji, takich samych akcesoriów, takiej samej wielkości cegły dla elementów widocznych na elewacji, detali zgodnych z charakterem architektonicznym obiektów, analogicznych kolorów do oryginalnej kolorystyki (o ile daje się taką ustalić):
- > gdy oryginalnym zastosowanym rozwiązaniem elewacji była cegła ceramiczna traktowana jako lico wykończone, należy zastosować także cegłę ceramiczną (niedopuszczalne jest zatem zastosowanie bloczków, cegieł z innego materiału) o dostosowanym kolorze,
  - > gdy oryginalnym zastosowanym rozwiązaniem elewacji była cegła ceramiczna i występowały w niej detale architektoniczne, w szczególności takie jak nadproża, wieńce, szczyty, obramienia otworów, obowiązuje nakaz ich zachowania w stanie niezakrytym,
  - > gdy oryginalnym zastosowanym rozwiązaniem elewacji był układ szachulcowy widoczny, należy zastosować odpowiednią, zgodną z oryginalnym rysunkiem ścian kombinację drewna konstrukcyjnego i wypełnienia (niedopuszczalne jest stosowanie łąt drewnianych układanych na warstwie ociepleniowej jako imitacji zatem zastosowanie bloczków, cegieł z innego materiału) o dostosowanym kolorze,
  - > gdy oryginalnym zastosowanym rozwiązaniem elewacji była ściana tynkowana, należy zastosować tynk dostosowany do specyfiki ściany, z zachowaniem detali architektonicznych, w szczególności sztukaterii i elementów porządkujących elewację (pilastry, kolumny), zgodną z oryginalnym rysunkiem ścian o dostosowanym kolorze,
  - > gdy występują cenne detale kamienne takie, jak cokół, nadproża lub inne analogiczne, muszą być one zachowane i eksponowane lub wykonane w analogicznym kształcie i także z kamienia,
  - > gdy występują cenne detale ślusarskie, muszą być one wykonane w analogicznej technologii i z analogicznego materiału,
  - > obowiązuje nakaz zachowywania rytmu i uporządkowania elewacji zgodny z oryginalnym charakterem obiektu.

### Ewidencja zabytków

W ramach ustaleń szczegółowych dotyczących ochrony obiektów zabytkowych nie wpisanych do rejestru zabytków, lecz figurujących w ewidencji konserwatorskiej ustala się – z uwzględnieniem zasad zapisanych w podrozdziale 4.1. jako nadrzędnych – w szczególności obowiązki:

- zachowywania oryginalnej formy budynku, w tym w szczególności konfiguracji jego kubatury,
- zachowywania oryginalnej formy geometrii dachu, z zakazem jej deformowania przez wprowadzanie lub rozbudowę kafrów, z wyłączeniem sytuacji, w której wprowadzenie takich modyfikacji wynika z zastosowania przepisów techniczno-budowlanych,
- zachowywania oryginalnego materiału połączenia dachu, przy czym obowiązuje dobór dokładnego materiału i jego szczegółowo dostosowanego rodzaju w przypadku ingerencji; należy przez to rozumieć między innymi konieczność zastosowania w szczególności dokładnie takiego samego typu dachówki, takich samych akcesoriów, analogicznych kolorów do oryginalnej kolorystyki (o ile daje się taką ustalić):
  - > gdy oryginalnym zastosowanym rozwiązaniem była dachówka karpiówka, należy zastosować także dachówkę karpiówkę w analogicznym układzie (koronka lub łuska),
  - > gdy oryginalnym zastosowanym rozwiązaniem była dachówka esówka, należy zastosować także taką dachówkę,
  - > gdy oryginalnym zastosowanym rozwiązaniem była dachówka mniszka, należy zastosować także taką dachówkę,
  - > gdy oryginalnym zastosowanym rozwiązaniem był gont, należy zastosować taki rodzaj pokrycia,
  - > zakazuje się stosowania pokryć z blachy dachówkopodobnej, blachy falistej lub trapezowej, gontu bitumicznego, a także membrany i papy w przypadku dachów stromych,
- zachowywania oryginalnego materiału elewacji, przy czym w przypadku ingerencji obowiązuje dobór analogicznego materiału; należy przez to rozumieć między innymi konieczność zastosowania w szczególności dokładnie takiego samego typu wykończenia zewnętrznego elewacji, takich samych akcesoriów, detali zgodnych z charakterem architektonicznym obiektów, analogicznych kolorów:
  - > gdy oryginalnym zastosowanym rozwiązaniem elewacji była cegła ceramiczna traktowana jako lico wykończone, należy zastosować także cegłę ceramiczną (nie dopuszczalne jest zatem zastosowanie bloczków, cegieł z innego materiału) o dostosowanym kolorze,
  - > gdy oryginalnym zastosowanym rozwiązaniem elewacji była cegła ceramiczna i występowały w niej detale architektoniczne, w szczególności takie jak nadproża, wieńce, szczyty, obramienia otworów, obowiązuje nakaz ich zachowania w stanie niezakrytym,
  - > gdy oryginalnym zastosowanym rozwiązaniem elewacji był układ szachulcowy widoczny, należy zastosować odpowiednią, zgodną z odwzorowaniem oryginalnego rysunku ścian z drewna konstrukcyjnego i wypełnienia,
  - > gdy oryginalnym zastosowanym rozwiązaniem elewacji była ściana tynkowana, należy zastosować tynk dostosowany do specyfiki ściany, z zachowaniem detali architektonicznych, w szczególności sztukaterii i elementów porządkujących elewację (pilastry, kolumny), o dostosowanym kolorze,



- > gdy występują cenne detale kamienne takie, jak cokół, nadproża lub inne analogiczne, muszą być one zachowane i pozostać eksponowane,
- > obowiązuje nakaz zachowywania rytmu i uporządkowania elewacji zgodny z oryginalnym charakterem obiektu.

## **5. KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ**

### **5.1. Ogólne zasady kształtowania układu komunikacyjno-transportowego**

Układ drogowy miasta jest niewystarczający dla prawidłowego, zrównoważonego rozwoju przestrzennego, gdzie w szczególności barierę stwarza dolina rzeki Pasłęki, linie kolejowe ale i też tereny wojskowe. Niemniej stosunkowo wysoki poziom zurbanizowania miasta w granicach terenów możliwych i predestynowanych do urbanizacji oraz ww. bariery ograniczają możliwości inwestycyjne w zakresie rozbudowy układu komunikacyjnego w sposób mogący w znaczącym stopniu usprawnić poruszanie się po lokalnych drogach. Niezależnie od powyższego wskazuje się jednak na konieczność rozwoju sieci dróg miejskich w obszarach uzupełnień tkanek zabudowy w centralnej części miasta, ale też rozbudowy tej infrastruktury na nowo urbanizowanych obszarach jego obrzeży.

Jakkolwiek rozwój sieci dróg gminnych ma znaczenie dla lokalnego ruchu pojazdów, istotną inwestycją w zakresie szlaków komunikacyjnych upatruje się w realizacji obwodnicy miasta, co pozwoli na odciążenie od ruchu tranzytowego występującego na przebiegającej obecnie przez centrum miasta drodze krajowej nr 54. Jednak realizacja obwodnicy, ze względu na sposób zurbanizowania miasta i występującą infrastrukturę musiałby opierać się (w całości bądź zasadniczej części) na przebiegu w granicach administracyjnych gminy Braniewo, zatem przebieg ten nie może zostać umocowany w niniejszym dokumencie.

Ogólne wymogi związane z kształtowaniem terenów komunikacji i transportu drogowego powinny realizować postulat bezpiecznych korytarzy drogowych. Wdrażanie przestrzennych rozwiązań w tym zakresie oznacza poprawę pól widoczności na drogach, korygowanie i poprawne kształtowanie geometrii węzłów, proces wyprowadzania głównych potoków ruchu poza obszary zabudowane.

W działaniach związanych z zagospodarowaniem przestrzennym dotyczących terenów komunikacji i transportu drogowego należy kształtować właściwe standardy akustyczne dla podlegających ochronie akustycznej kategorii terenów, zgodnie z wymogami przepisów szczególnych, w odniesieniu do hałasów pochodzących od wszystkich środków transportu. Ochronie akustycznej, prócz obiektów budowlanych o określonych funkcjach, podlegają tereny o przeznaczeniu wskazanym w przywołanych przepisach. Należy zauważyć, że minimalne odległości budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi, wynikające z zapisów ustawy o drogach publicznych, nie muszą gwarantować spełnienia takich wymogów, dlatego formowanie przestrzennego kształtu układu drogowego powinno uwzględniać nie tylko geometrię dróg, ale i ich oddziaływanie akustyczne. W korytarzach dróg ponadlokalnych dopuszcza się formowanie osłon akustycznych poprawiających klimat akustyczny.

Obowiązujące jest uwzględnianie zasad związanych z ochroną środowiska. Wszelkie działania muszą sankcjonować minimalizację wpływu komunikacji na środowisko, zwłaszcza w zakresie emisji substancji szkodliwych pośrednio do gruntu. Oznacza to obowiązek kształtowania rozwiązań technicznych zwłaszcza powiązanych z odprowadzaniem wód opadowych z terenów utwardzonych (nawierzchnie utwardzone).

Wszelkie rozwiązania łączące tereny drogowe z ciągami pieszymi oraz przecięcia linii komunikacji i transportu drogowego z ciągami pieszymi, rowerowymi i temu podobnymi muszą być realizowane bez barier, w szczególności w zakresie poruszania się osób niepełnosprawnych. Przejazdy rowerowe i przejścia piesze powinny być kształtowane jako miejsca widoczne, ze stosownym oznakowaniem.

W celu ochrony przed pogorszeniem stanu technicznego dróg publicznych, transport drogowy przy użyciu pojazdów nienormatywnych powinien być wykonywany jedynie w przypadku gdy nie zostaną przekroczone dopuszczalne obciążenia tych dróg, z jednoczesnym zachowaniem przepisów szczególnych oraz przy obligatoryjnym uzyskaniu zezwolenia na taki transport, zgodnie z Ustawą z dnia 20 czerwca 1997r. Prawo o ruchu drogowym i przepisami wykonawczymi do tej ustawy.

Rozwiązania dla dróg o znaczeniu lokalnym oraz dla ciągów pieszych i rowerowych muszą uwzględniać zasady szczegółowe określone w rozdziale 2.

### **Drogi projektowane – postulowane**

W celu odciążenia komunikacyjnego centrum miasta, Studium zakłada realizację inwestycji drogowej polegającej na budowie połączenia drogowego przebiegającego niemalże równoleżnikowo na południe od zasadniczej zurbanizowanej części miasta. Przebieg ten ze względu na występujące obecnie przeszkody natury prawnej i technicznej zaprojektowano w dwóch wariantach, a ich realizację należy uznać za możliwą jedynie w przypadku zmiany części, bądź całości (w zależności od wariantu) statusu prawnego gruntów na których założono ich przebieg. Warianty przedstawiono na rysunku Studium.

Wariant I (podstawowy) – wariant zakłada spięcie komunikacyjne najistotniejszych szlaków drogowych w obrębie Braniewa, tj. drogi wojewódzkiej nr 504, drogi krajowej nr 54 i docelowo drogi wojewódzkiej nr 507. Ostatnie połączenie wymagałoby jednak realizacji zamierzenia drogowego na terenie gminy Braniewo, zatem w niniejszym dokumencie inwestycja ta, która notabene łączy się z „obwodnicą Braniewa” wyznaczoną w Studium gminy Braniewo, pozostaje tylko w materii sugestii rozwiązań poza gminnych i nie stanowi rozwiązania docelowego wyznaczonego w niniejszym dokumencie. Wariant I zakłada wykorzystanie dotychczas niezurbanizowanych terenów i przebiegu od drogi wojewódzkiej nr 504 na południe od linii kolejowej nr 254 Tropy – Braniewo, ze skrzyżowaniem z wspomnianą drogą krajową nr 54 (ul. Sikorskiego), by na wysokości ul. Moniuszki, przeciąć tory kolejowe i bieć dalej w kierunku wschodnim, wzdłuż granicy miasta, dalej poprzez rzekę Pasłękę i skrzyżowaniem z ul. Olsztyńską dotrzeć do granicy Braniewa.

Wariant II (alternatywny/dodatkowy) – wariant stanowi kombinację rozwiązania łącznie z wariantem pierwszym w zakresie przebiegu zgodnie z tym wariantem na odcinku droga wojewódzka nr 504, a przecięcie z linią kolejową na wysokości ul. Moniuszki, by dalej zmienić swój przebieg na północno-wschodni, kolejno na wschodni, przecinając rzekę Pasłękę i finalnie łącząc się z ul. Olsztyńską. Dodatkowo w wariantcie tym planuje się spięcie projektowanej drogi z przedłużeniem ul. Łąkowej.

Oba warianty możliwe są do realizacji wyłącznie w przypadku wyłączenia części działek, przez które przebiega projektowana droga, spod statusu terenów zamkniętych, wojskowych (odcinek po zachodniej stronie od drogi krajowej) i umożliwienia dokonania dwóch przejazdów drogowych przez tereny kolejowe). Istotnym aspektem staje się również kwestia uzgodnień połączeń drogowych z zarządem drogi krajowej i wojewódzkiej oraz uwzględnienie aspektu środowiskowego, w kontekście ochrony cennych obszarów przyrodniczych – rzeka Pasłęka wraz z jej otuliną, w tym istniejące obszary chronione z mocy ustawy o ochronie przyrody.

Jednocześnie dla obu wariantów określa się szerokość pasa terenu rezerwowanego pod inwestycję drogową na nie mniej, niż 25,0 m i nie więcej, niż 50,0 m, to jest odpowiednio po 12,5 m do 25,0 m od osi przebiegu drogi wyznaczonego na rysunku Studium. Tym samym możliwa jest modyfikacja przebiegu drogi w stosunku do przebiegu przedstawionego na rysunku Studium, w zakresach wyżej określonych. Ponadto, z uwagi na strategiczne znaczenie przebiegu połączenia drogowego, dopuszcza się tu odstępianie od wyznaczonych w rozdziale 2.2. ustaleń dla poszczególnych terenów, a dotyczących przeznaczeń na cele komunikacji i jej obsługi w planach miejscowych, tym samym dopuszcza się przyjęcie innych niż w wskazanym rozdziale parametrów, klas, czy też kategorii dróg.

Ponadto, na rysunku Studium w zachodniej części miasta wyznaczono projektowaną drogę, łączącą ul. Sportową (w jej środkowym odcinku) z ul. Świętokrzyską, jednocześnie na północ od osiedla mieszkaniowego. Droga ta jest odzwierciedleniem i jednocześnie usankcjonowaniem jej przebiegu ustalonego w obowiązującym na tym terenie miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

Kolejnym postulowanym rozwiązaniem drogowym, również po części opierającym się o ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest utworzenie sieci komunikacyjnej na północ od ul. 9 Maja w celu obsługi przewidzianych tu do urbanizacji terenów, w tym terenów strategicznych rezerw inwestycyjnych SRI. Projektowane w tym obszarze drogi mają za zadanie wzmocnienie połączeń komunikacyjnych między wspomnianą ul. 9 Maja, a ul. Wiejską i ul. Królewiecką.

Niezależnie wyznacza się drogę mającą na celu odciążyć i usprawnić ruch komunikacyjny we wschodniej części miasta, mającą stanowić połączenie ul. Łąkowej z ul. Moniuszki, na wysokości lokalizacji Komendy Powiatowej Policji.

Dodatkowym wariantem połączenia drogowego, możliwego w przypadku realizacji opisywanego wyżej strategicznego (wariantowego) połączenia komunikacyjnego spinającego część zachodnią z częścią wschodnią miasta, jest trasa generująca nowe połączenie z cmentarzem przy ul. Elbląskiej. Realizacja tego połączenia będzie miała w szczególności znaczenie w przypadku reaktywacji tzw. „Kolei Nadzalewowej” na trasie linii kolejowej nr 254 Tropy – Braniewo, co pozwoli zamknąć dotychczasowy przejazd kolejowy, ale i też wyłączyć sam zjazd z drogi wojewódzkiej nr 504, tj. ul. Elbląskiej.

## 5.2. Drogi o znaczeniu ponadlokalnym

W przypadku dróg publicznych klasy G i GP standardy szczegółowe wskazuje się zgodnie z poniższymi ustaleniami:

- należy umożliwić realizację co najmniej drogi jednojezdniowej o szerokości co najmniej 7,00m z poboczem, z dopuszczeniem rozbudowy układu,
- poza obszarem zabudowanym wyraźnie rozgraniczać tereny drogowe od terenów obsługujących ruch pieszy i rowerowy,
- należy zakazać prowadzenia infrastruktury technicznej w pasie linii rozgraniczających dla drogi głównej, jeśli nie jest to infrastruktura służąca jedynie obsłudze tych terenów, z wyłączeniem przebiegu poprzecznego infrastruktury oraz przebiegów napowietrznych nie kolidujących z przeznaczeniem na cele transportu i komunikacji drogowej,

- należy zakazać lokalizowania wjazdów i zjazdów z dróg publicznych na tereny przyległe poza miejscami wyznaczonymi przez gestora drogi,
- należy dopuścić lokalizowanie skrzyżowań i połączeń z innymi drogami publicznymi jedynie w miejscach wskazanych przez gestora drogi.
- należy dopuścić budowę sygnalizacji świetlnej wraz z niezbędnymi urządzeniami i infrastrukturą,
- należy dopuścić budowę przejść pieszych naziemnych, nadziemnych i podziemnych,
- należy dopuścić budowę ekranów akustycznych i innych elementów wyposażenia ochrony akustycznej.
- należy dopuścić lokalizowanie zieleni towarzyszącej z zastrzeżeniem, że zieleń ta nie może pogarszać warunków bezpieczeństwa, w tym widoczności.

W przypadku dróg publicznych klasy Z standardy szczegółowe wskazuje się zgodnie z poniższymi ustaleniami:

- należy umożliwić realizację co najmniej drogi jednojezdniowej o szerokości każdej jezdni co najmniej 7,00m, z dopuszczeniem rozbudowy układu,
- poza obszarem zabudowanym wyraźnie rozgraniczać tereny drogowe od terenów obsługujących ruch pieszy i rowerowy,
- na obszarze zabudowanym nakazać wyznaczenie chodnika o minimalnej szerokości 2,00m po obu stronach układu jezdni z zastrzeżeniem, że dopuszcza się również tymczasową budowę chodnika tylko po jednej stronie układu jezdni w przypadku drogi przebiegającej pomiędzy terenami, z których tereny po jednej stronie są na danym odcinku w całości terenami wyłączonymi spod zabudowy,
- należy dopuścić wyznaczenie dróg rowerowych wewnątrz linii rozgraniczających tereny drogowe,
- należy dopuścić lokalizowanie wjazdów i zjazdów z dróg publicznych na tereny przyległe jedynie w miejscach wskazanych przez gestora drogi,
- należy dopuścić lokalizowanie skrzyżowań i połączeń z innymi drogami publicznymi, w przypadku dróg będących drogami powiatowymi lub krajowymi, jedynie w miejscach uzgodnionych z właściwymi gestorami drogi,
- należy dopuścić prowadzenie infrastruktury technicznej w pasie linii rozgraniczających dla drogi zbiorczej oraz prowadzenie przebiegów napowietrznych nie kolidujących z przeznaczeniem na cele transportu i komunikacji drogowej zgodnie z przepisami odrębnymi,
- należy zakazać lokalizowania wjazdów i zjazdów z dróg publicznych na tereny przyległe poza miejscami wyznaczonymi przez gestora drogi,
- należy dopuścić lokalizowanie skrzyżowań i połączeń z innymi drogami publicznymi jedynie w miejscach wskazanych przez gestora drogi.
- należy dopuścić budowę sygnalizacji świetlnej wraz z niezbędnymi urządzeniami i infrastrukturą,
- należy dopuścić budowę przejść pieszych naziemnych, nadziemnych i podziemnych,
- należy dopuścić budowę ekranów akustycznych i innych elementów wyposażenia ochrony akustycznej.
- należy dopuścić lokalizowanie zieleni towarzyszącej z zastrzeżeniem, że zieleń ta nie może pogarszać warunków bezpieczeństwa, w tym widoczności.

### **Droga krajowa nr 54**

Dla drogi krajowej obowiązują ustalenia przepisów odrębnych, w tym przede wszystkim ustawy o drogach publicznych, rozporządzenia w sprawie przepisów techniczno-budowlanych dotyczących dróg publicznych, czy też ustawy Prawo budowlane. Droga krajowa nr 54 jako droga klasy GP zgodnie z § 9 ust. 1 pkt 3) ww. rozporządzenia powinna mieć powiązania z drogami klasy Z (wyjątkowo klasy L) i drogami wyższych klas, a odstępy między skrzyżowaniami (węzłami) poza terenem zabudowy nie powinny być mniejsze niż 2000 m oraz nie mniejsze niż 1000 m na terenie zabudowy; dopuszcza się wyjątkowo pojedyncze odstępy między skrzyżowaniami poza terenem zabudowy nie mniejsze niż 1000 m, a na terenie zabudowy - nie mniejsze niż 600 m, jeżeli potrzeby funkcjonalno-ruchowe lub ukształtowanie istniejącej sieci drogowej takie odstępy uzasadniają, przy czym stosowanie na drodze klasy GP zjazdów jest dopuszczalne wyjątkowo, gdy w celu obsługi terenów przyległych do pasa drogowego brak jest innej możliwości dojazdu lub nie jest uzasadnione bądź możliwe wykonanie albo wykorzystanie drogi niższej klasy lub dodatkowej jezdni, o której mowa § 8a ust. 1 pkt 2 rozporządzenia.

Zgodnie z § 8a ust. 1 pkt 1 rozporządzenia obsługa ruchu z terenów przyległych do pasa drogowego drogi publicznej, z zachowaniem warunków zawartych w § 9, może być realizowana przez inne drogi publiczne, i drogi wewnętrzne, w tym dojścia i dojazdy do nieruchomości – zlokalizowane poza jej pasem drogowym lub dodatkowe jezdnie, odpowiadające parametrom technicznym dróg klasy D, L lub Z – zlokalizowane w jej pasie drogowym. Jednocześnie wskazuje się, że drogi niższej kategorii, włączające się do drogi krajowej na istniejących skrzyżowaniach należy dostosować do wymaganych parametrów technicznych, celem zapewnienia sprawnej oraz bezpiecznej obsługi komunikacyjnej tych terenów, na warunkach uzgodnionych z zarządcą drogi krajowej nr 54.

Na podstawie § 6 rozporządzenia drogę sytuuje się w pasie drogowym tak, aby uwzględnić potrzebę ochrony drogi i jej użytkowników oraz terenów przyległych do pasa drogowego przed wzajemnym niekorzystnym oddziaływaniem.

Obiekty budowlane przy drogach krajowych oraz niebędące obiektami budowlanymi reklamy umieszczone przy drogach poza obszarami zabudowanymi, powinny być usytuowane w odległości od zewnętrznej krawędzi jezdni zgodnie (art. 43 ust. 1 ustawy o drogach publicznych), a odległość planowanych wież telefonii komórkowych od granicy pasa drogowego drogi krajowej nie może być mniejsza niż maksymalna wysokość obiektu.

Projektowane urządzenia sieci infrastruktury technicznej, na przejściach pod korpusem drogi krajowej należy projektować prostopadle do osi drogi oraz należy lokalizować poza pasem drogi krajowej z zachowaniem przepisów prawa.

Przy lokalizowaniu obiektów budowlanych w sąsiedztwie drogi krajowej nr 54 klasy GP, należy wziąć pod uwagę zasięg uciążliwości związany z ruchem drogowym, do których zalicza się w szczególności hałas i drgania (wibracje). Budynki mieszkalne, zamieszkania zbiorowego oraz użyteczności publicznej powinny być usytuowane w odległości zapewniającej zachowanie (w zależności od przeznaczenia budynku) dopuszczalnego poziomu hałasu i wibracji, określonego w przepisach o ochronie środowiska.

Ze względu na obowiązujące normy hałasu sugeruje się, aby nowa zabudowa, związana w szczególności z mieszkalnictwem, była sytuowana w odległości nie mniejszej niż 100 m (w szczególności poza terenem zabudowy), licząc od osi drogi krajowej nr 54. Niemniej, ze względu na fakt, że droga krajowa nr 54 przecina istniejącą, mocno zurbanizowaną tkankę miasta Braniewa, gdzie obecna tam zabudowa zlokalizowana jest w odległości mniejszej niż 100 m od osi drogi, w tym w również w odległości 0 m od granicy działki drogowej

drogi krajowej, a naturalny rozwój miasta, w tym uzupełnianie jego tkanki, jako tkanki zabudowy śródmiejskiej, będzie w wielu przypadkach opierać się na sąsiedztwie drogi krajowej, dopuszcza się (przy zachowaniu przepisów odrębnych) lokalizację zabudowy w tym zabudowy mieszkaniowej w odległości mniejszej niż 100 m od osi drogi krajowej.

Rozbudowa drogi krajowej nr 54 na odcinku Chruściel / droga S22 – węzeł Braniewo Południe – Braniewo - Gronowo - granica państwa, do parametrów drogi klasy GP wraz z uwzględnieniem budowy obwodnicy Braniewa, została zgłoszona do programu dostosowania dróg krajowych do przenoszenia obciążeń do 115 kN/oś. Planowana rozbudowa drogi krajowej nr 54 ma na celu podniesienie bezpieczeństwa ruchu drogowego, poprawienie przejazdu tranzytowego oraz lokalnego poprzez wzmocnienie konstrukcji nawierzchni w celu dostosowania nośności do obciążeń do 115 kN/oś, skorygowanie szerokości jezdni do 7 m, podniesienie klasy nośności obiektów inżynierskich oraz poprawę parametrów geometrycznych drogi. Na odcinku o nowym przebiegu zostanie wykonana obwodnica Braniewa o nośności 115 kN/oś i szerokości jezdni 7m, budowa dróg dojazdowych obsługujących przyległy teren do obwodnicy, przebudowa dróg publicznych kolidujących z inwestycją, wykonanie oświetlenia drogowego. Jednakże, obecnie nie jest znany dokładny korytarz trasy obwodnicy Braniewa w ciągu drogi krajowej nr 54.

#### **Drogi wojewódzkie 504 i 507**

Dla dróg wojewódzkich należy utrzymać istniejące granice pasa drogowego oraz przyjmować parametry techniczne właściwe dla dróg klasy G (klasa docelowa), zgodnie z wymogami rozporządzenia w sprawie przepisów techniczno-budowlanych dotyczących dróg publicznych. Zwiększa to wymogi dotyczące zjazdów, poziomu bezpieczeństwa ruchu drogowego i innych parametrów zgodnie z cytowanym rozporządzeniem. Regulacja granic pasa drogowego będzie następowała zgodnie z potrzebami rozbudowy drogi.

Obiekty budowlane przeznaczone na pobyt ludzi należy lokalizować poza zasięgiem uciążliwości dróg wojewódzkich lub w ich zasięgu pod warunkiem zastosowania przez inwestorów środków technicznych zmniejszających uciążliwości do poziomu określonego w ww. przepisach oraz w ustawie Prawo ochrony Środowiska.

Poza obszarem zabudowanym należy pozostawić teren wolny od zabudowy kubaturowej wzdłuż drogi wojewódzkiej w odległości, co najmniej 20 m, licząc odległość od zewnętrznej krawędzi jezdni, przyjmując docelowa szerokość jezdni 7 m zgodnie z art. 35 Ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych oraz z rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

Dostępność terenu z drogi wojewódzkiej należy zapewnić wewnętrznymi układami komunikacyjnymi połączonymi z tą drogą poprzez drogi niższej kategorii a w przypadku ich braku bezpośrednio z dróg wojewódzkich za pomocą istniejących lub projektowanych zjazdów. Bezpośrednie połączenia z drogą wojewódzką winny uwzględniać bezpieczeństwo ruchu na tej drodze (np. budowa lewoskrętów, zmiana lokalizacji zjazdów przy równoczesnej likwidacji zjazdów istniejących, budowa dróg wewnętrznych itp.).

Nowe podziały geodezyjne działek zlokalizowanych w sąsiedztwie drogi wojewódzkiej nie powinny generować nowych zjazdów na drogę wojewódzką.

### **Drogi powiatowe**

Warunki techniczne dla dróg powiatowych należy zaplanować stosownie do przedstawionych powyżej klas dróg zgodnie z Rozporządzeniem w sprawie przepisów techniczno-budowlanych dotyczących dróg publicznych.

Wzdłuż istniejących pasów drogowych należy zabezpieczyć tereny niezbędne do celów budowy, przebudowy i remontu dróg.

Obsługę komunikacyjną terenów przyległych do dróg powiatowych należy zapewnić przede wszystkim przez drogi gminne lub wewnętrzne włączające się do dróg powiatowych, przy zachowaniu odległości od innych skrzyżowań zgodnych z Rozporządzeniem w sprawie przepisów techniczno-budowlanych dotyczących dróg publicznych.

Należy ograniczyć do minimum ilość zjazdów bezpośrednich na drogę powiatową (dopuszcza się je jedynie w przypadku zabudowy plombowej lub braku wydzielenia drogi gminnej lub wewnętrznej).

Włączenie nowej drogi gminnej lub wewnętrznej do drogi powiatowej powinno być zaprojektowane pod kątem prostym lub zbliżonym do prostego. Proponuje się także rozpatrzenie w tym aspekcie geometrii istniejących skrzyżowań.

W obrębie skrzyżowań i zjazdów należy zapewnić wolne od przeszkód pola widoczności zgodne z treścią ww. rozporządzenia.

Należy zapewnić możliwość lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej poza pasem drogi powiatowej (zgodnie z art. 39 Ustawy o drogach publicznych).

Należy zapewnić w miejscach planowanej zabudowy i obiektów generujących wzmożony ruch pieszych ciągów komunikacji pieszej wzdłuż drogi powiatowej (budowa lub remont chodników).

### **5.3. Drogi o znaczeniu lokalnym**

Przy realizacji polityki przestrzennej na obszarze miasta należy uwzględnić poniższe standardy odnoszące się do poszczególnych klas dróg publicznych o znaczeniu lokalnym. Ilekroć w odniesieniu do terenów wyznaczonych w SUIKZP określa się możliwość wyznaczania dróg publicznych klasy L lub klasy D w planach miejscowych, należy zastosować poniżej wymienione reguły, jednak zmodyfikowane tak, by były zgodne ze szczegółowymi ustaleniami wskazanymi w rozdziale 2, adekwatnie do typów terenów wymienionych w podrozdziałach 2.2.1., 2.2.2., 2.2.3. i 2.2.4. – przepisy szczegółowe stają się nadrzędne wobec reguł ogólnych.

W przypadku dróg publicznych klasy Z standardy szczegółowe wskazuje się zgodnie z poniższymi ustaleniami:

- należy umożliwić realizację co najmniej drogi jednojezdniowej o szerokości co najmniej 7,00m, z dopuszczeniem rozbudowy układu,
- poza obszarem zabudowanym wyraźnie rozgraniczać tereny drogowe od terenów obsługujących ruch pieszy i rowerowy,
- na obszarze zabudowanym nakazać wyznaczenie chodnika o minimalnej szerokości 2,00m po obu stronach układu jezdni z zastrzeżeniem, że dopuszcza się również tymczasową budowę chodnika tylko po jednej stronie układu jezdni w przypadku drogi przebiegającej pomiędzy terenami, z których tereny po jednej stronie są na danym odcinku w całości terenami wyłączonymi spod zabudowy,

- należy dopuścić wyznaczenie dróg rowerowych wewnątrz linii rozgraniczających tereny drogowe,
- należy dopuścić lokalizowanie wjazdów i zjazdów z dróg publicznych na tereny przyległe jedynie w miejscach wskazanych przez gestora drogi,
- należy dopuścić lokalizowanie skrzyżowań i połączeń z innymi drogami publicznymi, w przypadku dróg będących drogami powiatowymi lub krajowymi, jedynie w miejscach uzgodnionych z właściwymi gestorami drogi.
- należy dopuścić prowadzenie infrastruktury technicznej w pasie linii rozgraniczających dla drogi zbiorczej,
- należy zakazać lokalizowania wjazdów i zjazdów z dróg publicznych na tereny przyległe poza miejscami wyznaczonymi przez gestora drogi,
- należy dopuścić lokalizowanie skrzyżowań i połączeń z innymi drogami publicznymi jedynie w miejscach wskazanych przez gestora drogi,
- należy dopuścić budowę sygnalizacji świetlnej wraz z niezbędnymi urządzeniami i infrastrukturą,
- należy dopuścić budowę przejść pieszych naziemnych, nadziemnych i podziemnych,
- należy dopuścić budowę ekranów akustycznych i innych elementów wyposażenia ochrony akustycznej.
- należy dopuścić lokalizowanie zieleni towarzyszącej z zastrzeżeniem, że zieleń ta nie może pogarszać warunków bezpieczeństwa, w tym widoczności.

W przypadku dróg publicznych klasy L standardy szczegółowe wskazuje się zgodnie z poniższymi ustaleniami:

- należy umożliwić realizację co najmniej drogi jednojezdniowej o szerokości co najmniej 7,00m,
- na obszarze zabudowanym nakazać wyznaczenie chodnika o minimalnej szerokości 2,00m po obu stronach układu jezdni z zastrzeżeniem, że dopuszcza się również tymczasową budowę chodnika tylko po jednej stronie układu jezdni w przypadku drogi przebiegającej pomiędzy terenami, z których tereny po jednej stronie są na danym odcinku w całości terenami wyłączonymi spod zabudowy,
- należy dopuścić wyznaczenie dróg rowerowych wewnątrz linii rozgraniczających tereny drogowe,
- należy dopuścić lokalizowanie wjazdów i zjazdów z dróg publicznych na tereny przyległe w miejscach wskazanych przez gestora drogi,
- należy dopuścić lokalizowanie skrzyżowań i połączeń z innymi drogami publicznymi, w przypadku dróg będących drogami powiatowymi lub krajowymi, jedynie w miejscach uzgodnionych z właściwymi gestorami drogi.
- należy dopuścić prowadzenie infrastruktury technicznej w pasie linii rozgraniczających dla drogi lokalnej,
- należy dopuścić lokalizowanie wjazdów i zjazdów z dróg publicznych na tereny przyległe z ograniczeniami wynikającymi z przepisów odrębnych,
- należy dopuścić lokalizowanie skrzyżowań i połączeń z innymi drogami publicznymi z ograniczeniami wynikającymi z przepisów odrębnych,
- należy dopuścić budowę sygnalizacji świetlnej wraz z niezbędnymi urządzeniami i infrastrukturą,



- należy dopuścić budowę przejść pieszych naziemnych, a w wyjątkowych przypadkach nadziemnych i podziemnych,
- należy dopuścić lokalizowanie zieleni towarzyszącej z zastrzeżeniem, że zieleń ta nie może pogarszać warunków bezpieczeństwa, w tym widoczności.

W przypadku dróg publicznych klasy D standardy szczegółowe wskazuje się zgodnie z poniższymi ustaleniami:

- należy umożliwić realizację co najmniej drogi jednojezdniowej o szerokości co najmniej 6,00m,
- na obszarze zabudowanym nakazać wyznaczenie chodnika o minimalnej szerokości 1,50m po obu stronach układu jezdni, względnie tylko po jednej stronie układu jezdni jeśli po drugiej stronie chodnika zlokalizowana jest droga rowerowa, jednak z zastrzeżeniem, że to drugie rozwiązanie jest dopuszczane jedynie wówczas, gdy droga przebiega pomiędzy terenami, z których tereny po jednej stronie są na danym odcinku w całości terenami wyłączonymi spod zabudowy, są terenami zabudowy techniczno-produkcyjnej,
- należy dopuścić wyznaczenie dróg rowerowych wewnątrz linii rozgraniczających tereny drogowe,
- należy dopuścić lokalizowanie wjazdów i zjazdów z dróg publicznych na tereny przyległe w miejscach wskazanych przez gestora drogi,
- należy dopuścić lokalizowanie skrzyżowań i połączeń z innymi drogami publicznymi, w przypadku dróg będących drogami powiatowymi, wojewódzkimi lub krajowymi, jedynie w miejscach uzgodnionych z właściwymi gestorami drogi.
- należy dopuścić prowadzenie infrastruktury technicznej w pasie linii rozgraniczających dla drogi lokalnej,
- należy dopuścić lokalizowanie wjazdów i zjazdów z dróg publicznych na tereny przyległe z ograniczeniami wynikającymi z przepisów odrębnych,
- należy dopuścić lokalizowanie skrzyżowań i połączeń z innymi drogami publicznymi z ograniczeniami wynikającymi z przepisów odrębnych,
- należy dopuścić budowę sygnalizacji świetlnej wraz z niezbędnymi urządzeniami i infrastrukturą,
- należy dopuścić budowę przejść pieszych naziemnych,
- należy dopuścić budowę urządzeń drogowych spowalniających ruch kołowy, w szczególności takich jak garby, szykany, bariery przysłaniające i inne, w tym takich urządzeń, które miejscami zawężają pole przejazdu do minimalnej szerokości wymaganej przepisami odrębnymi,
- należy dopuścić lokalizowanie zieleni towarzyszącej z zastrzeżeniem, że zieleń ta nie może pogarszać warunków bezpieczeństwa, w tym widoczności.

#### **5.4. Drogi wewnętrzne**

Przy realizacji polityki przestrzennej na obszarze miasta należy uwzględnić niższe standardy odnoszące się do poszczególnych klas dróg niebędących publicznymi. Ilekroć w odniesieniu do terenów wyznaczonych w SUIKZP określa się możliwość wyznaczania dróg wewnętrznych w planach miejscowych, należy zastosować poniżej wymienione reguły, jednak zmodyfikowane tak, by były zgodne ze szczegółowymi ustaleniami

wskazanymi w rozdziale 2, adekwatnie do typów terenów wymienionych w podrozdziałach 2.2., 2.3. i 2.4. – przepisy szczegółowe stają się nadrzędne wobec reguł ogólnych.

W przypadku wyznaczania dróg wewnętrznych standardy szczegółowe wskazuje się zgodnie z poniższymi ustaleniami:

- należy umożliwić realizację co najmniej drogi jednojezdniowej o szerokości co najmniej 6,00m,
- na obszarze zabudowanym nakazać wyznaczenie chodnika co najmniej po jednej stronie jezdni, przy czym w przypadku lokalizowania chodnika po jednej stronie minimalna szerokość 2,00m, a w przypadku lokalizowania chodnika po dwóch stronach minimalna szerokość 1,50m,
- należy dopuścić wyznaczenie dróg rowerowych wewnątrz linii rozgraniczających tereny drogowe, z zastrzeżeniem że w przypadku gdy wyznaczona droga posiada szerokość od 6,00m do 8,00m, drogi rowerowe wyznaczać można w ramach lokalizowania chodników, wytyczając w ten sposób ciąg pieszo-rowerowy,
- należy dopuścić lokalizowanie wjazdów i zjazdów z dróg publicznych na tereny przyległe w miejscach wskazanych przez gestora drogi,
- należy dopuścić lokalizowanie skrzyżowań i połączeń z innymi drogami publicznymi, w przypadku dróg będących drogami powiatowymi lub krajowymi, jedynie w miejscach uzgodnionych z właściwymi gestorami dróg,
- należy dopuścić prowadzenie infrastruktury technicznej w pasie linii rozgraniczających dla drogi wewnętrznej,
- należy dopuścić lokalizowanie skrzyżowań i połączeń z innymi drogami publicznymi z ograniczeniami wynikającymi z przepisów odrębnych,
- należy dopuścić budowę urządzeń drogowych spowalniających ruch kołowy, w szczególności takich jak garby, szykany, bariery przysłaniające i inne, w tym takich urządzeń, które miejscami zawężają pole przejazdu do minimalnej szerokości wymaganej przepisami odrębnymi,
- należy dopuścić lokalizowanie zieleni towarzyszącej z zastrzeżeniem, że zieleń ta nie może pogarszać warunków bezpieczeństwa, w tym widoczności,
- wytyczanie dróg wewnętrznych musi się bezwzględnie odbywać w taki sposób, by ilość działek obsługiwanych przez ewentualny pojedynczy sięgacz nie była większa od 6, a także by zabronione było kumulowanie sięgaczy, to znaczy podłączanie jednego sięgacza obsługującego 6 działek pod inny obsługujący także do 6 działek – takie rozwiązania jako szkodliwe winny być zabronione w planach miejscowych.

## 5.5. Ciągi piesze

Przy realizacji polityki przestrzennej na obszarze miasta należy uwzględnić niższe standardy odnoszące się do poszczególnych ciągów pieszych jako elementów infrastruktury drogowej. Ilekroć w odniesieniu do terenów wyznaczonych w SUIKZP określa się możliwość wyznaczania ciągów pieszych w planach miejscowych, należy zastosować poniżej wymienione reguły, jednak zmodyfikowane tak, by były zgodne ze szczegółowymi ustaleniami wskazanymi w rozdziale 2, adekwatnie do typów terenów wymienionych w podrozdziałach 2.2., 2.3. i 2.4. – przepisy szczegółowe stają się nadrzędne wobec reguł ogólnych.

W przypadku wyznaczenia ciągów pieszych (KPP w planach miejscowych) standardy szczegółowe wskazuje się zgodnie z poniższymi ustaleniami:

- należy umożliwić realizację ciągu o szerokości co najmniej 4,00m, z wyłączeniem terenów istniejących przejść, które mogą być węższe,
- należy dopuścić wyznaczenie dróg rowerowych połączonych z ciągami pieszymi,
- należy dopuścić prowadzenie infrastruktury technicznej w pasie linii rozgraniczających dla ciągów pieszych,
- należy dopuścić budowę urządzeń nie dopuszczających do ruchu pojazdów, w szczególności takich jak bariery, poręcze, słupki, szykany, i inne, z zastrzeżeniem obowiązku pozostawienia przestrzeni przejazdu dla osób niepełnosprawnych.

## 5.6. Drogi rowerowe

Przy realizacji polityki przestrzennej na obszarze miasta należy uwzględnić poniższe standardy odnoszące się do poszczególnych ciągów rowerowych jako elementów infrastruktury drogowej. Ilekroć w odniesieniu do terenów wyznaczonych w SUIKZP określa się możliwość wyznaczania ciągów rowerowych w planach miejscowych, należy zastosować poniżej wymienione reguły, jednak zmodyfikowane tak, by były zgodne ze szczegółowymi ustaleniami wskazanymi w rozdziale 2, adekwatnie do typów terenów wymienionych w podrozdziałach 2.2., 2.3. i 2.4. – przepisy szczegółowe stają się nadrzędne wobec reguł ogólnych.

W przypadku konieczności wyznaczenia ciągów rowerowych (KPR w planach miejscowych) standardy szczegółowe wskazuje się zgodnie z poniższymi ustaleniami:

- należy umożliwić realizację ciągów o szerokości co najmniej 2,50m, z wyłączeniem terenów istniejących dróg rowerowych, które są węższe, a dla których nie można przeprowadzić procedury dostosowawczej,
- należy dopuścić wyznaczenie dróg rowerowych połączonych z ciągami pieszymi,
- należy dopuścić prowadzenie infrastruktury technicznej w pasie linii rozgraniczających dla dróg rowerowych,
- należy dopuścić budowę urządzeń nie dopuszczających do ruchu pojazdów mechanicznych, w szczególności takich jak bariery, poręcze, słupki, szykany, i inne, z zastrzeżeniem obowiązku pozostawienia przestrzeni przejazdu dla osób niepełnosprawnych.

### 5.7. Standardy zagospodarowania przestrzennego dotyczące obsługi ruchu drogowego

W określaniu sposobu użytkowania terenów należy wyznaczać wymogi związane z wytyczaniem miejsc postojowych według poniższych tabel.

typ obszaru / terenu	rodzaj obiektu / funkcja terenu	jednostka odniesienia	minimalna ilość miejsc postojowych dla samochodów osobowych	maksymalna ilość miejsc postojowych dla samochodów osobowych
MC	zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna w granicach ścisłego centrum, w strefach układu urbanistycznego w rejestrze zabytków – 1) stare miasto z zabudową w obrębie murów oraz 2) nowe miasto	lokal mieszkalny	0	1,2
	zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna w granicach ścisłego centrum poza strefami układu urbanistycznego w rejestrze zabytków – 1) stare miasto z zabudową w obrębie murów oraz 2) nowe miasto – obiekty zabytkowe	lokal mieszkalny	0	1,2
	zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna w granicach ścisłego centrum poza strefami układu urbanistycznego w rejestrze zabytków – 1) stare miasto z zabudową w obrębie murów oraz 2) nowe miasto – obiekty niemające statusu zabytkowych	lokal mieszkalny	0,5	1,2
MS	zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna w granicach śródmieścia (bez centrum), w strefie układu urbanistycznego w rejestrze zabytków – nowe miasto	lokal mieszkalny	0	1,5
	zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna w granicach śródmieścia (bez centrum), poza strefą układu urbanistycznego w rejestrze zabytków – nowe miasto – obiekty zabytkowe	lokal mieszkalny	0	1,5
	zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna w granicach śródmieścia (bez centrum), poza strefą układu urbanistycznego w rejestrze zabytków – nowe miasto – obiekty niemające statusu zabytkowych	lokal mieszkalny	0,7	1,5

typ obszaru / terenu	rodzaj obiektu / funkcja terenu	jednostka odniesienia	minimalna ilość miejsc postojowych dla samochodów osobowych	maksymalna ilość miejsc postojowych dla samochodów osobowych
<b>MZ (wielorodz.), MWU, MNWU (wielorodz.)</b>	zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna poza śródmieściem – obiekty zabytkowe	lokal mieszkalny	0,3	1,5
	zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna poza śródmieściem – obiekty niemające statusu zabytkowych	lokal mieszkalny	1,0	2,0
<b>MZ (wielorodz.), MNWU (wielorodz.), MNU, MN</b>	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – obiekty zabytkowe	lokal mieszkalny	1,0	2,0
	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – obiekty niemające statusu zabytkowych	lokal mieszkalny	2,0	nie określa się
	zabudowa zagrodowa – obiekty zabytkowe	lokal mieszkalny	2,0	nie określa się
		gospodarstwo (lecz co najmniej na 1 działkę zabudowaną) bez lokalu mieszkalnego	1,0	nie określa się
	zabudowa zagrodowa – obiekty niemające statusu zabytkowych	lokal mieszkalny	3,0	nie określa się
		gospodarstwo (lecz co najmniej na 1 działkę zabudowaną) bez lokalu mieszkalnego	2,0	nie określa się
<b>ZD</b>	zabudowa rekreacji indywidualnej / ogródki działkowe	działka	1,0	2,0
<b>MS (wyznaczony obszar), U/UW</b>	obiekty handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m <sup>2</sup>	1000 m <sup>2</sup> powierzchni sprzedaży	25,0	45,0

typ obszaru / terenu	rodzaj obiektu / funkcja terenu	jednostka odniesienia	minimalna ilość miejsc postojowych dla samochodów osobowych	maksymalna ilość miejsc postojowych dla samochodów osobowych
<b>MS, MZ, MWU, MNWU, MNU, U, U/UW, US, ULZP, USZP, P</b> (w MPZP: UHD, UH, U)	obiekty handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży powyżej 100 m <sup>2</sup> lecz nie większej niż 2000 m <sup>2</sup>	100 m <sup>2</sup> powierzchni sprzedaży	2,0	4,0
	obiekty handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży do 100 m <sup>2</sup> – obiekt wolnostojący	1 obiekt usługowy	2,0	nie określa się
	obiekty handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży do 100 m <sup>2</sup> – lokal handlowy w obiekcie zabytkowym lub w strefach układu urbanistycznego w rejestrze zabytków – 1) stare miasto z zabudową w obrębie murów oraz 2) nowe miasto	1 lokal usługowy	0	nie określa się
	obiekty handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży do 100 m <sup>2</sup> – lokal handlowy w obiekcie niemającym statusu zabytkowego poza strefami układów urbanistycznych w rejestrze zabytków	1 lokal usługowy	2,0	nie określa się
<b>MC, MS, MZ, MWU, MNWU, MNU, U, U/UW, US, ULZP, USZP, P</b> (w MPZP: UG)	obiekty usług gastronomicznych – obiekt wolnostojący, zabytkowy lub w strefach układu urbanistycznego w rejestrze zabytków – 1) stare miasto z zabudową w obrębie murów oraz 2) nowe miasto	100 m <sup>2</sup> powierzchni netto	1,5 lecz nie mniej, niż 3,0 miejsca postojowe	nie określa się
	obiekty usług gastronomicznych – obiekt wolnostojący poza strefami układów urbanistycznych w rejestrze zabytków	100 m <sup>2</sup> powierzchni netto	2,0 lecz nie mniej, niż 4,0 miejsca postojowe	nie określa się
	obiekty usług gastronomicznych – lokal gastronomiczny w obiekcie zabytkowym lub w strefach układu urbanistycznego w rejestrze zabytków – 1) stare miasto z zabudową w obrębie murów oraz 2) nowe miasto	100 m <sup>2</sup> powierzchni netto	0	2,0
	obiekty usług gastronomicznych – lokal gastronomiczny w obiekcie niemającym statusu zabytkowego poza strefami układów urbanistycznych w rejestrze zabytków	100 m <sup>2</sup> powierzchni netto	1,5 lecz nie mniej, niż 4,0 miejsca postojowe	nie określa się
	punkty gastronomiczne nie przekraczające 100 m <sup>2</sup> powierzchni netto	1 punkt usługowy	0	nie określa się

typ obszaru / terenu	rodzaj obiektu / funkcja terenu	jednostka odniesienia	minimalna ilość miejsc postojowych dla samochodów osobowych	maksymalna ilość miejsc postojowych dla samochodów osobowych
<b>MC, MS, MZ, MWU, MNWU, MNU, U, U/UW, US, ULZP, USZP, P</b> (w MPZP: UZ)	obiekty usług zdrowia i pomocy społecznej, wolnostojący, zabytkowy lub w strefach układu urbanistycznego w rejestrze zabytków – 1) stare miasto z zabudową w obrębie murów oraz 2) nowe miasto	100 m <sup>2</sup> powierzchni netto	1,5 lecz nie mniej, niż 3,0 miejsca postojowe	nie określa się
	obiekty usług zdrowia i pomocy społecznej – obiekt wolnostojący poza strefami układów urbanistycznych w rejestrze zabytków	100 m <sup>2</sup> powierzchni netto	2,0 lecz nie mniej, niż 4,0 miejsca postojowe	nie określa się
	obiekty usług zdrowia i pomocy społecznej – lokal usługowy w obiekcie zabytkowym lub w strefach układu urbanistycznego w rejestrze zabytków – 1) stare miasto z zabudową w obrębie murów oraz 2) nowe miasto	100 m <sup>2</sup> powierzchni netto	0	nie określa się
	obiekty usług zdrowia i pomocy społecznej – lokal usługowy w obiekcie niemającym statusu zabytkowego poza strefami układów urbanistycznych w rejestrze zabytków	100 m <sup>2</sup> powierzchni netto	1,5 lecz nie mniej, niż 4,0 miejsca postojowe	nie określa się
<b>MC, MS, MZ, MWU, MNWU, MNU, U, U/UW, US, ULZP, USZP, P</b> (w MPZP: UK)	obiekt lub lokal usług kultury i rozrywki, obiekt lub lokal usług nauki, zabytkowy lub w strefach układu urbanistycznego w rejestrze zabytków – 1) stare miasto z zabudową w obrębie murów oraz 2) nowe miasto	1000 m <sup>2</sup> powierzchni netto	5,0 lecz nie mniej, niż 4,0 miejsca postojowe	nie określa się
	obiekt lub lokal usług kultury i rozrywki, obiekt lub lokal usług nauki – niebędący obiektem zabytkowym, poza strefami układów urbanistycznych w rejestrze zabytków	1000 m <sup>2</sup> powierzchni netto	15,0 lecz nie mniej, niż 4,0 miejsca postojowe	nie określa się
<b>MC, MS, MZ, MWU, MNWU, MNU, U, U/UW, US, ULZP, USZP</b> (w MPZP: UT)	obiekt lub lokal usług turystycznych, zabytkowy lub w strefach układu urbanistycznego w rejestrze zabytków – 1) stare miasto z zabudową w obrębie murów oraz 2) nowe miasto	100 m <sup>2</sup> powierzchni netto	2,0 lecz nie mniej, niż 4,0 miejsca postojowe	nie określa się
	obiekt lub lokal usług turystycznych – niebędące obiektem zabytkowym, poza strefami układów urbanistycznych w rejestrze zabytków	100 m <sup>2</sup> powierzchni netto	3,0 lecz nie mniej, niż 12,0 miejsc postojowych	nie określa się

typ obszaru / terenu	rodzaj obiektu / funkcja terenu	jednostka odniesienia	minimalna ilość miejsc postojowych dla samochodów osobowych	maksymalna ilość miejsc postojowych dla samochodów osobowych
<b>MC, MS, MZ, MWU, MNWU, MNU, U, U/UW, US</b> (w MPZP: UR)	obiekt lub lokal usług kultu religijnego, zabytkowy lub w strefach układu urbanistycznego w rejestrze zabytków – 1) stare miasto z zabudową w obrębie murów oraz 2) nowe miasto	100 m <sup>2</sup> powierzchni netto	0	nie określa się
	obiekt lub lokal usług kultu religijnego – niebędący obiektem zabytkowym, poza strefami układów urbanistycznych w rejestrze zabytków	100 m <sup>2</sup> powierzchni netto	2,0 lecz nie mniej, niż 8,0 miejsc postojowych	nie określa się
<b>MC, MS, MZ, MWU, MNWU, MNU, U</b> (w MPZP: UE, UEP, UEO)	obiekt lub lokal usług edukacji, zabytkowy lub w strefach układu urbanistycznego w rejestrze zabytków – 1) stare miasto z zabudową w obrębie murów oraz 2) nowe miasto	1000 m <sup>2</sup> powierzchni netto	5,0 lecz nie mniej, niż 8,0 miejsc postojowych	nie określa się
	obiekt lub lokal usług edukacji – niebędący obiektem zabytkowym, poza strefami układów urbanistycznych w rejestrze zabytków	1000 m <sup>2</sup> powierzchni netto	15,0 lecz nie mniej, niż 12,0 miejsc postojowych	nie określa się
<b>MC, MS, MZ, MWU, MNWU, MNU, U, U/UW, US, ULZP, USZP, P</b> (w MPZP: UA, UAA, UAB)	obiekt usług administracji i biurowy, zabytkowy lub w strefach układu urbanistycznego w rejestrze zabytków – 1) stare miasto z zabudową w obrębie murów oraz 2) nowe miasto	100 m <sup>2</sup> powierzchni netto	0,5 lecz nie mniej, niż 3,0 miejsca postojowe	nie określa się
	obiekt usług administracji i biurowy, niebędący obiektem zabytkowym, poza strefami układów urbanistycznych w rejestrze zabytków	100 m <sup>2</sup> powierzchni netto	2,0 lecz nie mniej, niż 3,0 miejsca postojowe	nie określa się
<b>MC, MS, MZ, MWU, MNWU, MNU, U, U/UW, US, ULZP, USZP</b> (w MPZP: US)	obiekt usług sportu i rekreacji, kubaturowy, zabytkowy lub w strefach układu urbanistycznego w rejestrze zabytków – 1) stare miasto z zabudową w obrębie murów oraz 2) nowe miasto	1000 m <sup>2</sup> powierzchni netto	2,0 lecz nie mniej, niż 5,0 miejsc postojowych	nie określa się
	obiekt usług sportu i rekreacji, kubaturowy, niebędący obiektem zabytkowym, poza strefami układów urbanistycznych w rejestrze zabytków	1000 m <sup>2</sup> powierzchni netto	15,0 lecz nie mniej, niż 15,0 miejsc postojowych	nie określa się
	obiekt usług sportu i rekreacji – boiska do gier	1000 m <sup>2</sup> powierzchni	3,0	nie określa się



typ obszaru / terenu	rodzaj obiektu / funkcja terenu	jednostka odniesienia	minimalna ilość miejsc postojowych dla samochodów osobowych	maksymalna ilość miejsc postojowych dla samochodów osobowych
<b>MZ, MWU, MNWU, MNU, MN, U, U/UW, US</b> (w MPZP: UB)	obiekt usług bezpieczeństwa i porządku publicznego, zabytkowy lub w strefach układu urbanistycznego w rejestrze zabytków – 1) stare miasto z zabudową w obrębie murów oraz 2) nowe miasto	100 m <sup>2</sup> powierzchni netto	0,5 lecz nie mniej, niż 3,0 miejsca postojowe	nie określa się
	obiekt usług bezpieczeństwa i porządku publicznego, niebędący obiektem zabytkowym, poza strefami układów urbanistycznych w rejestrze zabytków	100 m <sup>2</sup> powierzchni netto	1,5 lecz nie mniej, niż 3,0 miejsca postojowe	nie określa się
<b>MNU, U, U/UW, P</b> (w MPZP: UL)	obiekty usług rzemieślniczych	100 m <sup>2</sup> powierzchni netto	1,2 lecz nie mniej, niż 3,0 miejsca postojowe	nie określa się
<b>U, U/UW, P</b> (w MPZP: UHH)	obiekty handlu hurtowego do 2000 m <sup>2</sup> powierzchni sprzedaży	1000 m <sup>2</sup> powierzchni netto	20,0 lecz nie mniej, niż 25,0 miejsc postojowych	nie określa się
	obiekty handlu hurtowego powyżej 2000 m <sup>2</sup> powierzchni sprzedaży	1000 m <sup>2</sup> powierzchni netto	25,0 lecz nie mniej, niż 30,0 miejsc postojowych	nie określa się
<b>U, U/UW</b>	inny obiekt usługowy, zabytkowy lub w strefach układu urbanistycznego w rejestrze zabytków – 1) stare miasto z zabudową w obrębie murów oraz 2) nowe miasto	100 m <sup>2</sup> powierzchni budynku	0	3,0
		10 zatrudnionych osób	1,0 lecz nie mniej, niż 3,0 miejsca postojowe	3,0
	inny obiekt usługowy, niebędący obiektem zabytkowym, poza strefami układów urbanistycznych w rejestrze zabytków	100 m <sup>2</sup> powierzchni budynku	1,0 lecz nie mniej, niż 3,0 miejsca postojowe	4,0
		10 zatrudnionych osób	1,5 lecz nie mniej, niż 3,0 miejsca postojowe	nie określa się

typ obszaru / terenu	rodzaj obiektu / funkcja terenu	jednostka odniesienia	minimalna ilość miejsc postojowych dla samochodów osobowych	maksymalna ilość miejsc postojowych dla samochodów osobowych
<b>P</b>	obiekt przemysłowy, zabytkowy lub w strefach układu urbanistycznego w rejestrze zabytków – 1) stare miasto z zabudową w obrębie murów oraz 2) nowe miasto	100 m <sup>2</sup> powierzchni budynku	0,5 lecz nie mniej, niż 3,0 miejsca postojowe	2,5
		10 zatrudnionych osób	1,0 lecz nie mniej, niż 3,0 miejsca postojowe	3,0
	obiekt przemysłowy, niebędący obiektem zabytkowym, poza strefami układów urbanistycznych w rejestrze zabytków	100 m <sup>2</sup> powierzchni budynku	2,0 lecz nie mniej, niż 3,0 miejsca postojowe	nie określa się
		10 zatrudnionych osób	1,5 lecz nie mniej, niż 3,0 miejsca postojowe	nie określa się
<b>P, IFc, IFk, IFo</b>	obiekt technologiczny (kompleksy wytwarzania energii, oczyszczalnie, składowiska odpadów, itp.)	100 m <sup>2</sup> powierzchni budynku	1,0 lecz nie mniej, niż 3,0 miejsca postojowe	nie określa się
		10 zatrudnionych osób	1,0 lecz nie mniej, niż 3,0 miejsca postojowe	nie określa się
<b>ZCC, ZCZ</b>	cmentarz, zabytkowy lub w strefach układu urbanistycznego w rejestrze zabytków – 1) stare miasto z zabudową w obrębie murów oraz 2) nowe miasto	1000 m <sup>2</sup> powierzchni	0	nie określa się
	cmentarz, niebędący obiektem zabytkowym, poza strefami układów urbanistycznych w rejestrze zabytków	1000 m <sup>2</sup> powierzchni	12,0	nie określa się

\* w przypadku gdy funkcja terenu wymaga równoczesnego udostępniania powierzchni wykorzystywanej przez użytkowników czasowych – klientów (wskaźnik powierzchniowy) oraz wymaga obsługi użytkowników stałych – pracowników (wskaźnik na os. zatrudnioną), ustalenie wymaganej liczby miejsc postojowych polega na zsumowaniu obu wymaganych wartości; w powyższej tabeli określenie „lub” należy przyjmować jako zapis logiczny, stanowiący sumę przypadków łącznych i rozłącznych.

Tab. 108. Standardy wyznaczania miejsc postojowych dla samochodów osobowych, oprac. 2022, Armageddon

rodzaj obiektu / funkcja terenu	jednostka odniesienia	minimalna ilość miejsc postojowych dla motocykli	minimalna ilość miejsc postojowych dla rowerów
zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna	10 mieszkań	1 lecz minimum 1 na 1 budynek	1 lecz minimum 2 na 1 budynek
obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m <sup>2</sup>	1000 m <sup>2</sup> powierzchni sprzedaży	5	10
obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 100 m <sup>2</sup> lecz nie większej niż 2000 m <sup>2</sup>	1000 m <sup>2</sup> powierzchni sprzedaży	2 lecz minimum 1 na 1 budynek	3 lecz minimum 2 na 1 budynek
obiekty usług sportu i rekreacji	1000 m <sup>2</sup> powierzchni	2	-
	10 korzystających	-	1
targowiska, hale targowe	1000 m <sup>2</sup> powierzchni	2	5
obiekty administracyjne, służby zdrowia i kultury	1000 m <sup>2</sup> powierzchni	2	5
obiekty oświaty i nauki	1000 m <sup>2</sup> powierzchni	1	-
	5 uczących się	-	1
obiekty produkcyjne, składy i magazyny	100 m <sup>2</sup> powierzchni użytkowej lub 10 zatrudnionych osób	-	1
cmentarze	1000 m <sup>2</sup> powierzchni	-	0,5
W przypadku zabudowy o funkcjach mieszanych ilość miejsc postojowych należy wyznaczać niezależnie dla każdej z funkcji			

Tab. 109. Standardy wyznaczania miejsc postojowych dla motocykli i rowerów, oprac. 2022, Armageddon

Niezależnie od powyższych tabel regulujących minimalną ilość miejsc dla samochodów osobowych oraz dla motocykli i rowerów, w zależności od potrzeb i wymogów wskazuje się na wyznaczanie miejsc postojowych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową oraz pojazdów ciężarowych.

Szczegółowe warunki, zasady i standardy kształtowania obsługi komunikacyjnej w zakresie wyznaczania miejsc postojowych określić należy w planach miejscowych.

## 5.8. Ograniczenia wynikające z funkcjonowania terenów zabudowy w relacji do terenów komunikacji i transportu

Przy lokalizowaniu obiektów budowlanych na terenach bezpośrednio sąsiadujących z drogami i liniami kolejowymi należy uwzględnić strefę uciążliwości od tych terenów komunikacji. Uwarunkowania związane z uciążliwościami muszą być uwzględniane zarówno na podstawie obowiązujących przepisów szczególnych, jak i na podstawie prognozowanych i określanych obszarów oddziaływania ruchu komunikacyjnego. W szczególności należy uwzględnić uciążliwości dla:

- terenów i budynków mieszkalnych, jako terenów i obiektów wymagających ochrony akustycznej,

- terenów i budynków oświaty i nauki, wybranych terenów i budynków służby zdrowia, opieki społecznej, jako terenów i obiektów wymagających szczególnej ochrony akustycznej i wprowadzenia rozwiązań gwarantujących bezpieczeństwo,
- innych budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi, w tym związanych ze stałymi miejscami pracy,
- zagrożenia dla upraw i budowli,
- zagrożenia związane z degradacją stałych komponentów środowiska naturalnego.

Obiekty budowlane z pomieszczeniami przeznaczonymi na stały pobyt ludzi należy lokalizować poza zasięgiem uciążliwości drogi i kolei, takich jak: hałas, drgania, wibracja, zanieczyszczenie powietrza, a w przypadku konieczności sytuowania w ich zasięgu (obszary zurbanizowane, obszary już zabudowane lub przeznaczone pod zabudowę) należy stosować środki techniczne we wznoszonych obiektach zmniejszające uciążliwości do poziomu określonego w przepisach odrębnych.

Zgodnie z § 11 ust. 1 i 2 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie budynki z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi powinien być wznoszony poza zasięgiem zagrożeń i uciążliwości określonych w przepisach odrębnych, przy czym dopuszcza się wznoszenie budynków w tym zasięgu pod warunkiem zastosowania środków technicznych zmniejszających uciążliwości poniżej poziomu ustalonego w tych przepisach bądź zwiększających odporność budynku na te zagrożenia i uciążliwości, jeżeli nie jest to sprzeczne z warunkami ustalonymi dla obszarów ograniczonego użytkowania, określonych w przepisach odrębnych. Do uciążliwości, o których mowa wyżej, zalicza się m.in. hałas i drgania (wibracje), zanieczyszczenie powietrza, zanieczyszczenie gruntu i wód.

Zgodnie z art. 112 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska ochrona przed hałasem polega na zapewnieniu jak najlepszego stanu akustycznego środowiska, w szczególności poprzez:

- utrzymanie poziomu hałasu poniżej dopuszczalnego lub co najmniej na tym poziomie,
- zmniejszanie poziomu hałasu co najmniej do dopuszczalnego, gdy nie jest on dotrzymany,
- lokalizację terenów chronionych akustycznie w takiej odległości od dróg, która gwarantuje zachowanie na tych terenach dopuszczalnych poziomów hałasu,
- zastosowanie skutecznych środków ograniczających emisje hałasu co najmniej do poziomów dopuszczalnych, osiąganych już na granicy terenu chronionego akustycznie.

Zgodnie z rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku zostały określone dla poszczególnych rodzajów terenów. Zatem tereny wymagające ochrony akustycznej należy sytuować w takiej odległości od źródeł hałasu, która gwarantuje zachowanie na tych terenach dopuszczalnych poziomów hałasu (poza zasięgiem ponadnormatywnego oddziaływania szlaków komunikacyjnych) lub w odległości mniejszej przy zastosowaniu skutecznych środków ograniczających emisję hałasu co najmniej do poziomów dopuszczalnych.

Dla prowadzenia ciągów sieci infrastruktury technicznej (kanalizacja sanitarna, sieć wodociągowa, energetyczna, gazowa itp.), które nie są związane z funkcjonowaniem drogi, dla dróg krajowych zarezerwować

należy teren poza pasem drogowym. W obrębie jezdni można projektować lokalizację przejść poprzecznych, a w pasie drogowym przejść związanych z magistralami (kolektorami) lub przyłączami do istniejących elementów sieci.

Zasadniczo nie należy projektować zjazdów na tereny zabudowy bezpośrednio z dróg krajowych, wojewódzkich i powiatowych, szczegółowe rozpatrzenie uwarunkowań ustalone będzie jednak każdorazowo w drodze określenia warunków obsługi komunikacyjnej. Działki przeznaczone pod zabudowę związaną z tkanką mieszkaniową, powinny posiadać wjazdy poza drogami krajowymi, wojewódzkimi i powiatowymi, natomiast w przypadku zabudowy techniczno-produkcyjnej dopuszcza się warunkowo wjazdy z tych kategorii dróg. Jako nadrzędną zasadę rekomenduje się dojazdy do terenów przez wykonanie dróg lokalnych poza pasem drogowym i włączenie ich do istniejących skrzyżowań.

Przy kształtowaniu węzłów drogowych należy uwzględnić zapewnienie wymaganych pól widoczności oraz obszar umożliwiający przyszłe prawidłowe odwodnienie drogi. Warunki budowy dróg publicznych, parametry tych dróg, jak i warunki urządzania zjazdów na drogi publiczne, stosownie do ustalonej klasy drogi, określają przepisy odrębne. Wytyczenie nowych dróg lokalnych dla włączenia nowych terenów budowlanych nie wymaga zmiany Studium. Przebiegi nowych dróg dojazdowych oraz wewnętrznych i ich parametry zostaną określone w miejscowych planach.

## **5.9. Tereny kolejowe oraz strefa oddziaływania terenów kolejowych**

Podstawowym przeznaczeniem terenów kolejowych jest komunikacja kolejowa, z lokalizacją urządzeń i obiektów związanych z komunikacją kolejową, w tym budynki, budowle i urządzenia przeznaczone do zarządzania, eksploatacji i utrzymania linii kolejowej. Zagospodarowanie na tych terenach odbywa się zgodnie z przepisami odrębnymi.

Przyszłe zagospodarowanie działek w sąsiedztwie linii kolejowej powinno być zgodne art. 53 ustawy z dnia 28 marca 2003 roku o transporcie kolejowym oraz z przepisami rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 7 sierpnia 2008 r. w sprawie wymagań w zakresie odległości i warunków dopuszczających usytuowanie drzew i krzewów, elementów ochrony akustycznej i wykonywania robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowej, a także sposobu urządzania i utrzymywania zasłon odśnieżnych oraz pasów przeciwpożarowych.

Zgodnie z powyższym dla terenów kolejowych obowiązują następujące przepisy związane z sytuowaniem obiektów względem terenów i obiektów kolejowych (art. 53 ustawy z dnia 28 marca 2003 roku o transporcie kolejowym):

- usytuowanie budowli, budynków, drzew i krzewów oraz wykonywanie robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowych, bocznic kolejowych i przejazdów kolejowych może mieć miejsce w odległości niezakłócającej ich eksploatacji, działania urządzeń związanych z prowadzeniem ruchu kolejowego, a także niepowodującej zagrożenia bezpieczeństwa ruchu kolejowego,
- budowle i budynki mogą być usytuowane w odległości nie mniejszej niż 10 m od granicy obszaru kolejowego, z tym że odległość ta od osi skrajnego toru nie może być mniejsza niż 20m, z zastrzeżeniem, że nakazu nie stosuje się do budynków i budowli przeznaczonych do prowadzenia ruchu kolejowego i utrzymania linii kolejowej oraz do obsługi przewozu osób i rzeczy, w tym do dróg pieszych i rowerowych, oraz do budynków lub budowli istniejących, stanowiących zabytki w

rozumieniu przepisu art. 3 pkt 1 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami,

- wskazane wyżej odległości 10 i 20 m, dla terenów mieszkalnych, terenów szpitali, terenów domów opieki społecznej, terenów obiektów rekreacyjno-sportowych, terenów budynków związanych z wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży powinny być zwiększone, w zależności od przeznaczenia budynku, w celu zachowania norm dopuszczalnego hałasu w środowisku, określonych w odrębnych przepisach. Zastosowanie tu mają w szczególności zapisy rozporządzenia w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku określającego dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku dla poszczególnych rodzajów terenów. Tym samym tereny wymagające ochrony akustycznej należy sytuować w takiej odległości od źródeł hałasu związanego z funkcjonowaniem terenów i obiektów kolejowych, która gwarantuje zachowanie na tych terenach dopuszczalnych poziomów hałasu (poza zasięgiem ponadnormatywnego oddziaływania kolei) lub w odległości mniejszej przy zastosowaniu skutecznych środków ograniczających emisję hałasu co najmniej do poziomów dopuszczalnych.

Niezależnie od powyższego należy dążyć do ograniczenia możliwości lokalizowania zabudowy chronionej akustycznie w sąsiedztwie linii kolejowych, m.in. poprzez zwiększenie odległości lokalizacji takiej zabudowy od tych terenów, a w bliższej odległości od terenów kolejowych lokalizować obiekty niewymagające ochrony akustycznej, tj. budynki usługowe, gospodarcze, garaże.

Zabrania się jakiegokolwiek odprowadzania wód opadowych i roztopowych oraz ścieków z terenów przyległych na tereny kolejowe i wykorzystywania do tego celu kolejowych urządzeń odwadniających.

## **5.10. Pozostałe elementy infrastruktury transportowo-komunikacyjnej**

Transport publiczny regionalny odbywać się będzie także w oparciu o komunikację autobusową realizowaną przez przedsiębiorstwo PKS w Elblągu na trasie przede wszystkim wykorzystującej drogę wojewódzką nr 504. Niezależnie funkcjonuje i funkcjonować będzie lokalnie w obrębie miasta Braniewa miejska komunikacja autobusowa.

## **5.11. Zaopatrzenie w wodę**

Zasadniczo w zakresie gospodarki wodnej zaspokajana jest większość obszarów na terenie miasta. Należy jednak w szczególności zwrócić uwagę, iż w perspektywie w miejscach planowanego rozwoju inwestycyjnego, rozwój sieci wodociągowej wymagał będzie rozbudowy. Zaopatrzenie w sieć wodociągową nowych obszarów wyznaczonych w studium pod zainwestowanie będzie wiązało się z rozbudową istniejącego wodociągu oraz jego modernizacją, a także ewentualną rozbudową istniejących ośrodków związanych z poborem i uzdatnianiem wody. Planowane inwestycje związane z rozbudową infrastruktury wodociągowej powinny być poprzedzone analizą stanów zasobów dyspozycyjnych (tj. zasobów wód podziemnych możliwych do zagospodarowania z obszaru bilansowego, w określonych warunkach środowiskowych i hydrogeologicznych) wraz z określeniem ich rezerw oraz z badaniem wydajności istniejących ujęć i możliwości przesyłowych wodociągu.

## 5.12. Gospodarka ściekami

Na terenie miasta Braniewa zaspokajana jest większość zapotrzebowania związanego z odprowadzaniem ścieków (obsługa ponad 98 % mieszkańców). Istnieje jedynie niewielka potrzeba rozbudowy sieci dla istniejących użytkowników, jednakże sieć ta powinna zostać rozbudowana w przypadku spełnienia postulatów niniejszego opracowania, tj. uruchomienia inwestycyjnego terenów dotychczas niezabudowanych. Sukcesywnie zatem powinny być realizowane inwestycje związane z kanalizacją, dążące do objęcia tą siecią wszystkich dotychczas zainwestowanych terenów gminy i docelowo również tych przeznaczonych pod nowe inwestycje. Należy dodać również, że nie tylko sieć wymaga perspektywicznych kroków rozwojowych, dotyczy to również oczyszczalni ścieków, w przypadku kiedy to ilości odprowadzanych ścieków znacznie przekroczy przepustowość obecnego obiektu. Niemniej to zadanie wydaje się zasadne do realizacji w późniejszej perspektywie czasowej, gdyż zgodnie z analizami obecnie wykorzystywanych jest około średniorocznie 72% przepustowości istniejącej oczyszczalni. Ponadto rozwój sieci kanalizacyjnej wymagał będzie uzbrojenia w wymagany ze względu na istniejące zagospodarowanie terenu oraz jego uwarunkowania fizjograficzne system dodatkowych przepompowni ścieków.

Należy dążyć do pełnego (100%) skanalizowania miasta, gdyż tylko taka rozbudowa sieci zabezpieczy maksymalnie wody podziemne i powierzchniowe przed zanieczyszczeniem. W tym celu należy sukcesywnie rozbudowywać istniejącą sieć kanalizacyjną i doprowadzić ją do wszystkich terenów przeznaczanych pod inwestycje oraz przewidywać rezerwy dla terenów mogących – zgodnie z zapisami Studium – zmienić status na tereny zainwestowane. Tym samym docelowo należy również doprowadzić sieć kanalizacyjną do obiektów które korzystają obecnie ze zbiorników bezodpływowych.

Niemniej do obiektów korzystających tymczasowo z indywidualnego odprowadzenia ścieków proponuje się instalowanie mini oczyszczalni np. typu Turbojet, Bioclare czy Nevexpol. Ponadto, w każdym przypadku indywidualnej neutralizacji ścieków uwzględniać należy przy rozwiązaniach technicznych skład i profil ścieków. Jednocześnie należy bezwzględnie przy lokalizacji indywidualnych oczyszczalni uwzględniać wymagania o jakich mowa w Rozporządzeniu Nr 9/2014 Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Gdańsku z dnia 7 listopada 2014 r. w sprawie warunków korzystania z wód regionu wodnego Dolnej Wisły (Dz. U. Woj. Pomorskiego poz.4137, ze zmianami).

## 5.13. Gospodarka wodna

### 5.13.1. Gospodarka wodami opadowymi

Zaleca się wdrożenie programu rozbudowy kanalizacji deszczowej dla większości terenów zurbanizowanych miasta (dalsza rozbudowa), co dotyczy zwłaszcza terenów położonych w środkowej, wschodniej i zachodniej części Braniewa. Rozwój sieci kanalizującej przepływ wód opadowych winien jednak uwzględniać współczesne tendencje, traktujące wody opadowe jako cenny zasób, który należy wykorzystywać na lokalne potrzeby związane z utrzymaniem korzystnych parametrów gleb. Dlatego też rozwiązania kanalizacji deszczowej powinny segregować wody opadowe nie ulegające zanieczyszczeniom od zanieczyszczanych (np. z nawierzchni drogowych) i niezależnie od wymaganego przepisami odrębnymi podczyszczania wprowadzać stosowny recykling wód. Działania takie pozwolą również na znaczącą redukcję środków inwestycyjnych.

### 5.13.2. Sieć melioracyjna

Teren miasta jest częściowo zdrenowany, a odprowadzalnikami są ciekły naturalne, istotne dla regulacji stosunków wodnych na potrzeby rolnictwa. Elementy sieci melioracyjnej stanowią również rowy i rurociągi melioracji szczegółowej. Nakłada się obowiązek uzgadniania wszelkich działań ingerujących w sieć melioracyjną lub związane z nią elementy zagospodarowania, w szczególności takie jak skarpy, z zarządcą sieci melioracyjnej.

Działania powodujące naruszenie układu melioracyjnego bez wymaganych uzgodnień są niedozwolone. Sieć melioracyjna musi być odtwarzana w sposób zapewniający jej prawidłowe funkcjonowanie na terenach objętych melioracją. Obowiązuje również zakaz sytuowania elementów zagospodarowania terenu nie związanych z infrastrukturą melioracyjną w odległości bliższej, niż 1,50m od krawędzi skarp rowów.

## 5.14. Sieć elektroenergetyczna

### 5.14.1. Elektroenergetyczna sieć dystrybucyjna

Obecne potrzeby miasta w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną są zaspokojone.

Istniejące linie elektroenergetyczne dystrybucyjne WN 110kV nie są przewidziane do modyfikacji (choć jako ogół w województwie przewidziane do modernizacji w PZPW), jednakże w przypadku ewentualnego wzrostu zapotrzebowania na energię elektryczną przez odbiorców końcowych, ponad zakładany obecnie poziom na terenie miasta, możliwa jest przebudowa i remontu oraz budowy nowej infrastruktury elektroenergetycznej. Podobnie działania zakłada się również w przypadku linii elektroenergetycznych średniego (SN) i niskiego (nn) napięcia, które to będą stopniowo modernizowane – po istniejących przebiegach oraz rozbudowywane po nowych trasach wyznaczonych w związku z rozbudową stacji transformatorowych na terenie miasta. Realizowane jest również w tym zakresie stopniowe przekładanie – kablowanie sieci napowietrznych, w szczególności w terenach poddanych silnej urbanizacji.

W związku z powyższym oraz jednocześnie w związku z dużą dynamiką rozwoju sieci elektroenergetycznych, ustalenia Studium (w części graficznej), nie wykazują występujących w przestrzeni, linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15kV oraz niskiego napięcia, w związku z czym ustala się reżim każdorazowej weryfikacji stanu uzbrojenia, przebiegu oraz stref ochronnych i ograniczających możliwości zabudowy i zagospodarowania terenu, dla których należy stosować aktualne na czas sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ustalenia przepisów odrębnych. Ustalenie stref ochronnych ograniczających sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu, powołujące się na aktualne w danym momencie ustalenia przepisów odrębnych, a odbiegające od wskazanych w niniejszym Studium, należy uznawać za niesprzeczne z ustaleniami Studium. Powyższe dotyczy również geometrii stref ochronnych i ograniczających, wynikających z różnicy szczegółowości skali i aktualności danych, między mapą topograficzną na której sporządza się projekt Studium, a mapami zasadniczymi (względnie katastralnymi) stosowanymi w planach miejscowych.

Realizacja inwestycji elektroenergetycznych będzie się odbywać zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym na podstawie określenia warunków przyłączenia na wniosek zainteresowanych podmiotów. Usuwanie kolizji projektowanych obiektów z istniejącymi sieciami energetycznymi odbywać się będzie zgodnie z przepisami odrębnymi na podstawie warunków usunięcia kolizji określonych przez gestora sieci na wniosek zainteresowanych podmiotów. Przypadki kolizji istniejącej sieci napowietrznej SN 15kV, jakie mogą wystąpić w związku z realizowanymi zamierzeniami inwestycyjnymi należy (preferencyjnie) kablować. Analogiczny proces dotyczy sieci



napowietrznych niskiego napięcia (NN). Wymiana sieci elektroenergetycznej niskiego napięcia napowietrznej na kablową częściowo powiązana będzie z koniecznością modyfikacji układu oświetlenia ulicznego.

W celu możliwości prowadzenia prac eksploatacyjnych lub związanych z wystąpieniem awarii, należy zapewnić możliwość dojazdu służb gestora sieci, sprzętem specjalistycznym, do urządzeń elektroenergetycznych.

Dla terenów znajdujących się w pasie technologicznym linii elektroenergetycznych obowiązują następujące ustalenia:

- nie należy lokalizować budynków mieszkalnych i innych przeznaczonych na stały pobyt ludzi. W indywidualnych przypadkach, odstępstwa od tej zasady może udzielić właściciel linii, na warunkach przez siebie określonych,
- należy uzgadniać warunki lokalizacji wszelkich obiektów z właścicielem linii,
- nie należy sadzić roślinności wysokiej pod linią i w odległości od osi linii po 16,5 metra w obu kierunkach,
- teren w pasie technologicznym linii nie może być kwalifikowany jako teren przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową ani jako teren związany z działalnością gospodarczą (przesyłową) właściciela linii,
- wszelkie zmiany w kwalifikacji terenu w obrębie pasa technologicznego linii i w jego bezpośrednim sąsiedztwie powinny być zaopiniowane przez właściciela linii,
- zalesienia terenów rolnych w pasie technologicznym mogą być przeprowadzone w uzgodnieniu z właścicielem linii,
- lokalizacja budowli zawierających materiały niebezpieczne pożarowo, stacji paliw i stref zagrożonych wybuchem oraz konstrukcji wysokich w bezpośrednim sąsiedztwie pasów technologicznych wymaga uzgodnienia z właścicielem linii.

Ponadto wskazuje się, że zgodnie z projektem założeń do planu zaopatrzenia w ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe dla terenu Miasta Braniewa na lata 2017 - 2032 (Uchwała Nr XLI/288/18 Rady Miejskiej w Braniewie z dnia 21 lutego 2018 r.) na terenie miasta Braniewa planowane są między innymi takie zamierzenia inwestycyjne w zakresie systemu elektroenergetycznego jak automatyzacja linii SN 15 kV poprzez montaż rozłączników sterowanych drogą radiową, czy program wymiany przewodów gołych na izolowane na niskim i średnim napięciu.

#### **5.14.2. Stacje transformatorowe**

Zarysowane w Studium plany rozwojowe miasta wymagają dla ich realizacji przygotowania rozbudowanej lokalnej sieci rozdzielczej. Zaspokojenie potrzeb energetycznych może zatem wymagać realizacji sieci doprowadzającej średnie napięcie do celów zabudowy mieszkaniowej, usługowej czy techniczno-produkcyjnej.

Powyższe wskazuje na możliwą konieczność wystąpienia zapotrzebowania na zasilenie wymagające budowy dodatkowych stacji transformatorowych, gdyż jest to pochodna parametru ilości użytkowników na danym obszarze i ich potrzeb, co szczególnie uwidacznia się w intensywnej zabudowie mieszkaniowej, usługowej oraz techniczno-produkcyjnej. Należy również mieć na uwadze możliwość wystąpienia potrzeb związanych z zapewnieniem zasilania w sytuacjach awaryjnych (zasilanie dwukierunkowe, dwuźródłowe).

Zasilanie stacji transformatorowych nastąpi z rozbudowywanej sieci SN 15kV w miarę udostępniania terenów na cele zabudowy. Dla nowych obszarów wymagających dostawy energii elektrycznej należy wyznaczać

działki pod budowę stacji transformatorowych z uwzględnieniem preferowanej zasady lokalizacji stacji w miejscach pozwalających na równomierny rozkład obciążenia wokół stacji. Dla napowietrznych stacji transformatorowych można przewidzieć wydzielone miejsca w poszerzonych pasach ulicznych lub drogowych. Dla stacji kablowych należy wydzielić geodezyjnie działkę, o orientacyjnych wymiarach zbliżonych do 9 m na 9 m i powierzchni około 80 m<sup>2</sup>.

#### **5.14.3. Strefy ochronne dla linii elektroenergetycznych**

Od linii elektroenergetycznych wysokiego, średniego i niskiego napięcia należy zachować strefę ochronną od zabudowy w odległości:

- 18,5 m od osi linii 110 kV w obu kierunkach,
- 7 m od osi linii 15 kV w obu kierunkach,
- 3,5 m od osi linii 0,4 kV w obu kierunkach,
- 1,5 m od osi linii kablowych WN w obu kierunkach,
- 0,7 m od osi linii kablowych SN i nn 0,4 kV w obu kierunkach.

Ponadto, w pasie ochrony funkcyjnej linii oraz w miejscach lokalizacji urządzeń elektroenergetycznych występują ograniczenia w zakresie nasadzania drzew i krzewów, wznoszenia budowli, budowy ogrodzeń, zabudowy urządzeń komunikacyjnych, składowania wszelkich odpadów, piasku i ziemi.

Jednocześnie wskazuje się, że ostateczna szerokość pasów ochrony funkcyjnej terenu wokół linii elektroenergetycznych (w szczególności wysokiego i średniego napięcia) powinna zostać uzgodniona na etapie sporządzenia planu miejscowego z zarządcą sieci.

#### **5.14.4. Obszary pozyskiwania energii odnawialnych**

Na terenie miasta Braniewa inwestycje wykorzystujące energie odnawialne, bądź wykorzystujące je w znaczącym stopniu winny mieć priorytet nad inwestycjami, w ramach których takie energie nie są użytkowane. W związku z powyższym rozwiązania planistyczne z zakresu planowania miejscowego powinny w miarę możliwości kierunkować na wykorzystanie źródeł odnawialnych w gospodarce energetycznej. Wyjątkiem jest tu wykorzystanie energii wiatrowej, gdyż ze względu na uwarunkowania przestrzenne, w tym w szczególności występowanie zurbanizowanych terenów miejskich i chronionych przyrodniczo i kulturowo obszarów ustala się zakaz lokalizacji inwestycji polegających na wznoszeniu elektrowni wiatrowych, w tym elektrowni wiatrowych indywidualnych na terenie całego miasta.

##### **Energia wiatru**

Ustala się całkowity zakaz wznoszenia elektrowni wiatrowych.

##### **Energia słoneczna**

Na terenie miasta dopuszcza się lokalizację elektrowni słonecznych indywidualnych, to jest dopuszczeniu montażu ogniw fotowoltaicznych na potrzeby indywidualnego i zbiorowego mieszkalnictwa, obiektów usługowych, magazynowych, przemysłowych czy obiektów użyteczności publicznej lokalizowanych na obiektach budowlanych, z wyłączeniem ich lokalizacji w formie wolnostojącej, z zastrzeżeniem poniższych dopuszczeń.

Wskazuje się, że w rejonie południowej części miasta, poza obszarami zurbanizowanymi, jednocześnie w rejonie strefy aktywizacji gospodarczej, wyznacza się obszar na którym dopuszcza się lokalizację infrastruktury związanej z pozyskiwaniem energii słonecznej polegającej na budowie elektrowni słonecznej o mocy przekraczającej 500 kW. Z uwagi na fakt, że inwestycje te zakładają lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500 kW, w Studium wyznacza się strefy ochronne od tych urządzeń, związane z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu terenu. Granice tych stref pokrywają się z granicami wyznaczonych w Studium obszarów przeznaczonych pod lokalizację urządzeń związanych z pozyskiwaniem energii słonecznej i nie wykraczają poza zasięg tych obszarów.

W każdym przypadku lokalizacja ogniw fotowoltaicznych nie powinna pogarszać warunków widoczności (np. poprzez przysłanianie, czy oślepienie), bądź innych warunków technicznych na terenach sąsiednich, a w szczególności na terenach komunikacji drogowej i kolejowej.

### **Energia geotermalna**

Na terenie miasta Braniewa nie występuje wysoki potencjał na wykorzystanie geotermii, stwarzany przez złoża wód geotermalnych. Wody geotermalne osiągają tu temperaturę ok. 20°C. Niemniej dopuszcza się wykorzystanie geotermii na potrzeby miasta – zasilanie w energię ciepłą lub energię elektryczną.

### **Energia wodna**

Na terenie miasta Braniewa funkcjonuje elektrownia wodna na rzece Pasłęka, która to posiada przepławkę dla ryb (od roku 2000), umożliwiającą im swobodną wędrówkę w stronę źródła i ujścia rzeki. Na terenie miasta nie dopuszcza się lokalizacji dodatkowych przedsięwzięć podobnego rodzaju, choć pozostawia się możliwość rozbudowy mocy zainstalowanej w istniejącej elektrowni.

W związku z powyższym oraz w związku z faktem, że istniejąca moc elektrowni wodnej przekracza 500 kW, wyznacza się w jej rejonie obszar na którym dopuszcza się lokalizację infrastruktury związanej z pozyskiwaniem energii wodnej polegającej na budowie elektrowni wodnej o mocy przekraczającej 500 kW. Z uwagi na fakt, że inwestycje te zakładają lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500 kW, w Studium wyznacza się strefy ochronne od tych urządzeń, związane z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu terenu. Granice tych stref pokrywają się z granicami wyznaczonych w Studium obszarów przeznaczonych pod lokalizację urządzeń związanych z pozyskiwaniem energii wodnej i nie wykraczają poza zasięg tych obszarów.

#### **5.14.5. Zapisy w MPZP**

Do wskazywania terenów obsługujących infrastrukturę elektroenergetyczną należy wyznaczać tereny o oznaczeniach PE (produkcja energii) lub PEF (elektrownia słoneczna). Przewiduje się podstawowe kategorie terenów produkcji energii:

- produkcja energii elektrycznej, konwencjonalna,
- produkcja energii elektrycznej ze źródeł odnawialnych, w formie wbudowanej lub nadbudowanej na obiektach budowlanych (bez ograniczeń) lub wolnostojącej z ograniczeniem do 500 kW,
- produkcja energii elektrycznej ze źródeł odnawialnych, bez ograniczeń,

- obiekty sieci dystrybucyjnej wraz z nieruchomościami, na których są położone (np. GPZ, stacje transformatorowe, itp.).

Na terenach oznaczonych PEF (elektrownia słoneczna) należy lokalizować wyłącznie infrastrukturę elektroenergetyczną powiązaną z wytwarzaniem energii elektrycznej traktującej energię słoneczną jako źródło. Tereny produkcji energii PEF oznaczające elektrownie słoneczne czyli instalacje pozyskujące energię słońca na cele produkcji energii elektrycznej dzielą się na tereny, na których ogranicza się moc instalacji wolnostojących do 500 kW oraz na tereny, na których ograniczenie to nie występuje. Zakazuje się wyznaczania terenów PEW – pozyskiwania energii wiatru za pośrednictwem turbin lub innych ekwiwalentnych urządzeń i instalacji. Pozostałe formy pozyskiwania energii na cele wytwarzania energii elektrycznej mieścić się powinny w obszarach wyznaczonych w MPZP i oznaczanych jako tereny PE. Wyjątkowo, na terenach PE (choć tereny PEF i PEW są podtypem tych terenów) zakazuje się elektrowni słonecznych i wiatrowych, jednak pozostałe źródła energii odnawialnych powinny się w tym symbolu i przypisanym pojęciu mieścić (np. geotermia, instalacje pomp ciepła powietrznych lub wodnych, itd.). Tereny PE służą również do wskazania obszarów, na których produkcja energii elektrycznej odbywa się za pośrednictwem procesów kogeneracyjnych.

Dla instalacji wolnostojących przekraczających 500 kW wyznaczono cztery obszary zlokalizowane na południu Braniewa. Obszary te służą przede wszystkim do lokalizacji elektrowni słonecznych.

### **5.15. Energetyka ciepła**

Przedsiębiorstwo Energetyki Ciepłej Sp. z o. o. w Braniewie posiada na chwilę obecną wystarczającą moc zainstalowaną w kotłowniach, aby być w stanie zaopatrzyć miasto w ciepło do celów grzewczych i technologicznych. W przyszłości jednak w przypadku dynamicznego wzrostu inwestycyjnego na terenie miasta i potrzeby zaopatrzenia w energię ciepłą może nastąpić konieczność rozbudowy obecnego zakładu.

Ponadto wskazuje się na konieczność uwzględnienia planowanych działań, w tym zadań inwestycyjnych ujętych w projekcie założeń do planu zaopatrzenia w ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe dla terenu Miasta Braniewa na lata 2017 - 2032 (Uchwała Nr XLI/288/18 Rady Miejskiej w Braniewie z dnia 21 lutego 2018 r.) oraz w planie gospodarki niskoemisyjnej dla Gminy Miasta Braniewa (Uchwała Nr XXXV/240/17 Rady Miejskiej w Braniewie z dnia 13 września 2017 r.).

Oznaczenia w planach miejscowych (MPZP) obejmować mogą zarówno IC (tereny ciepłownictwa), jak i PE (tereny produkcji energii). Różne formy pozyskiwania energii na cele wytwarzania energii cieplnej mieścić się powinny w obszarach wyznaczonych w MPZP i oznaczanych jako tereny IC lub PE, o ile charakterystyka przedsięwzięcia sugeruje zastosowanie alternatywnego oznaczenia.

### **5.16. Sieć gazowa**

Na terenie miasta sieć gazowa rozwinięta jest jedynie fragmentarycznie, w związku z czym w niniejszym Studium, również zgodnie z rekomendacjami wyrażonymi w Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa postuluje się zaopatrzenie obszaru miasta Braniewa w gaz przewodowy, poprzez dalszy rozwój tej infrastruktury na obszarach dotychczas niezgazyfikowanych.

Niemniej wskazuje się, że zaopatrzenie w gaz będzie możliwe na warunkach technicznych określonych przez operatora sieci gazowej, w przypadku uzyskania odpowiednich wskaźników opłacalności ekonomicznej dla operatora oraz istnienia technicznych możliwości zasilania z sieci gazowej.

Dla istniejącej sieci gazowej średniego ciśnienia PE dn 63/180 o maksymalnym ciśnieniu roboczym (MOP) do 0,5 MPa włącznie, wyznaczona jest strefa kontrolowana określona w Rozporządzeniu Ministra Gospodarki z dnia 26.04.2013 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie (Dz.U.2013 poz. 640) i wynosi 1,00 m. Z kolei dla mieszczącej się na terenie działki nr 3/3 (ul. Stefczyka na wysokości ciepłowni) stacji regazyfikacji LNG i stacji redukcyjno-pomiarowej wyznaczona jest minimalna bezpieczna odległość od zbiorników procesowych do miejsc chronionych poza terenem stacji (np. obiektów zabudowanych) wynosząca 17,60 m. Strefa zagrożenia wybuchem oraz minimalna odległość od zbiornika do przestrzeni ogólnodostępnej, drogi, linii kolejowej mieści się w granicach ogrodzenia stacji.

W granicach strefy kontrolowanej dla sieci gazowej średniego ciśnienia, która to strefa stanowi obszar wyznaczony po obu stronach osi gazociągu, którego linia środkowa pokrywa się z osią gazociągu, w którym przedsiębiorstwo energetyczne zajmujące się transportem gazu ziemnego, podejmuje czynności w celu zapobieżenia działalności mogącej mieć negatywny wpływ na trwałość i prawidłowe użytkowanie gazociągu:

- zgodnie z przepisami Prawa budowlanego, występują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu oraz ograniczenia praw własności właścicieli gruntów nad gazociągami związane z zagwarantowaniem dostępności do gazociągu dla służb eksploatacyjnych operatora sieci,
- nie należy wznosić obiektów budowlanych, urządzać stałych składów i magazynów, sadzić drzew i krzewów oraz podejmować działalności mogącej zagrozić trwałości gazociągu podczas jego eksploatacji; ponadto przy scalaniu lub podziale nieruchomości gruntowych lub działek należy przewidzieć dostępność do infrastruktury technicznej,
- wszelkie prace mogą być prowadzone tylko po wcześniejszym uzgodnieniu sposobu ich wykonania z właściwym operatorem sieci gazowej,

W przypadku planowania szczegółowych zadań inwestycyjnych na terenie miasta, należy w stosunku do sieci gazowej uwzględnić przepisy wynikające z Rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 26.04.2013 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie oraz dokonać uzgodnień lokalizacyjnych z właściwym gestorem sieci.

W miarę udostępniania inwestorom terenów sieć powinna być rozwijana, aby możliwe było podłączanie wybudowanych obiektów do sieci i ogrzewanie ich gazem – stanowiąc podstawową możliwość zastosowania rozwiązań redukujących emisje szkodliwych substancji do środowiska, zarówno jeśli chodzi o kompleksy zabudowy mieszkaniowej jak i zakłady przemysłowe. Ze względu na potrzeby ochrony środowiska naturalnego i założoną poprawę jakości życia mieszkańców miasta należy stopniowo rozbudowywać sieć.

W liniach rozgraniczających dróg i na terenach o innym przeznaczeniu (mieszkaniowym, usługowym, przemysłowym, terenach zieleni) oraz w strefach kontrolowanych istniejących gazociągów umożliwia się budowę, przebudowę i rozbudowę sieci gazowych.

Gazyfikacja będzie uzależniona od wyników analizy efektywności inwestycji gazowej, a jej tempo określać będzie gestor sieci.

Doprowadzenie gazu ziemnego do nowych odbiorców na terenie miasta wymaga spełnienia wymogów przepisów odrębnych regulujących uwarunkowania dostawy i użytkowania gazu.

### **5.17. Sieć telekomunikacyjna i optoelektroniczna**

Dopuszcza się na terenie gminy lokalizację nowych masztów telefonii komórkowej jedynie w miejscach gdzie nie naruszać będzie to ład przestrzennego i wymogów ochrony środowiska. Ponadto obowiązuje ustalenie odległości minimalnej masztów telefonii komórkowej od granicy terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowe – 60,00m. Limity określone wyżej nie dotyczą jedynie inwestycji celu publicznego, o jakiej mowa w art. 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Nie obejmują one zatem działań, o jakich mowa w art. 3 i następnych ustawy z dnia 7 maja 2010 roku o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych.

### **5.18. Gospodarka odpadami**

Miasto prowadzi gospodarkę odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi, w oparciu na założenia zawarte w Krajowym Planie Gospodarki Odpadami oraz Planie Gospodarki Odpadami w Województwie Warmińsko-Mazurskim. Na terenie Miasta Braniewa obowiązuje Regulamin utrzymania czystości i porządku na terenie Gminy Miasta Braniewo (uchwała Nr XIX/188/2020 Rady Miejskiej w Braniewie z dnia 26 sierpnia 2020 r. o zmianie uchwały Nr XVII/160/2020 Rady Miejskiej w Braniewie z dnia 29 kwietnia 2020 r. w sprawie uchwalenia Regulaminu utrzymania czystości i porządku na terenie Gminy Miasta Braniewo).

Zakłada się w dalszym ciągu funkcjonowanie obecnych instalacji do przetwarzania odpadów komunalnych, tj. składowiska odpadów innych niż niebezpieczne i obojętne oraz kompostowni odpadów zielonych i innych bioodpadów, które to są zlokalizowane w południowej części miasta, przy ul. Stefczyka.

### **5.19. Obronność i bezpieczeństwo państwa a infrastruktura**

Zagadnienie obronności państwa rozumiane jako infrastruktura wojskowa na terenie miasta obejmuje kompleksy terenowe 43 Batalionu Lekkiej Piechoty oraz Brygady Kawalerii Pancernej. Wskazuje się, że charakter zagospodarowania tych terenów nie powinien w żadnym stopniu ograniczać obecnych możliwości ogniowych poligonu. Należy ograniczać do minimum skutki i uciążliwości wynikające z eksploatacji obecnie funkcjonujących obiektów szkoleniowych poligonów (Rozporządzenie Ministra Obrony Narodowej z dnia 2 sierpnia 1996r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać obiekty budowlane nie będące budynkami, służące obronności Państwa oraz ich usytuowanie).

Podstawowa ochrona parametrów zagospodarowania przestrzennego zapewniających należyta realizację zadań obronności i bezpieczeństwa państwa polega na zachowaniu określonych w Studium oraz w przepisach odrębnych warunków technicznych związanych z kształtowaniem i użytkowaniem stref związanych z przebiegiem ciągów infrastruktury, a także z ich strefami ochronnymi.

Poza wymienionym wyżej obszarami nie występują tereny związane bezpośrednio z profilem obronności i bezpieczeństwa państwa, z wyjątkiem obiektów infrastrukturalnych, drogowych i kolejowych.

Ustala się możliwość realizacji każdego obiektu i elementu związanego z zagospodarowaniem przestrzennym, jeśli przedsięwzięcie to będzie wynikać z potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa.

W zakresie wykorzystania infrastruktury na potrzeby obronne państwa, dla drogi krajowej nr 54 należy uwzględnić wytyczne o jakich mowa, w wydany na podstawie par. 4 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 3 lutego 2004 r. w sprawie warunków i sposobu przygotowania i wykorzystania transportu na potrzeby obronne państwa, a także jego ochrony w czasie wojny, oraz właściwości organów w tych sprawach, Zarządzeniu Nr 11

Ministra Infrastruktury z dnia 4 lutego 2008 r. w sprawie wdrożenia wymagań techniczno-obronnych w zakresie przygotowania infrastruktury drogowej na potrzeby obronne państwa.

## 5.20. Bezpieczeństwo pożarowe

Dla zapewnienia bezpieczeństwa pożarowego należy ustalać zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej polegające na nakazie realizacji zaopatrzenia w wodę do celów ochrony przeciwpożarowej, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz ustalać nakazy zagospodarowania terenów komunikacji i transportu drogowego w sposób spełniający wymogi techniczne określone dla dróg pożarowych, w przypadku wykorzystania tych terenów na cele ochrony przeciwpożarowej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

W miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego należy uwzględniać przepisy dotyczące przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę, pod względem ciśnienia i wydajności, dróg pożarowych z dojazdem na potrzeby służb ratowniczo-gaśniczych zgodnie z Rozporządzeniem z dnia 24 lipca 2009 r. w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę i dróg pożarowych, a także ze względu na mogące wystąpić na danym terenie dodatkowych zagrożeń (zakłady dużego ryzyka wystąpienia poważnej awarii przemysłowej).

## 5.21. Poważne awarie przemysłowe

Na terenie Miasta Braniewa zlokalizowany jest Terminal Przeładunkowy Spółka Glob - Terminal Sp. z o.o., (ul. Olsztyńska 5) który zaklasyfikowany jest jako zakład dużego ryzyka wystąpienia poważnej awarii przemysłowej. Na podstawie raportu o bezpieczeństwie tego zakładu na rysunku Studium wyznaczono granice zasięgu oddziaływania stref zagrożeń reprezentatywnych zdarzeń awaryjnych od zakładu dużego ryzyka wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

W celu zapewnienia należytej ochrony środowiska, w tym również zapewnienia ochrony zdrowia i życia ludzi, w ramach opracowania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego należy uwzględnić wyznaczone granice zasięgu oddziaływania ww. stref, w celu stosowania ograniczeń i zakazów w zabudowie i zagospodarowaniu, w tym w szczególności uwzględnienia zapisów art. 73 Ustawy prawo ochrony środowiska.

Jak wskazano w Tomie I Studium – Uwarunkowania Przestrzenne obecnie w granicach zasięgu oddziaływania stref zagrożeń reprezentatywnych zdarzeń awaryjnych znajdują się tereny niezainwestowane, tereny infrastrukturalne oraz tereny zabudowane, w tym głównie o charakterze przemysłowym i magazynowym (łącznie z samym Terminalem Przeładunkowym) oraz fragmentarycznie tereny mieszkaniowe jednorodzinne (z towarzyszącymi obiektami gospodarczymi). W ramach ustaleń kierunkowych Studium nie wyznacza się nowych terenów inwestycyjnych w granicach strefy zagrożenia.

Działania związane w ewentualnym nowym zagospodarowaniu i zabudowywaniem na dotychczas istniejących, zlokalizowanych w strefie zagrożenia terenach przemysłowych, w tym obiektów produkcyjnych, składów i magazynów (oznaczonych symbolem P) dopuszcza się zgodnie z ustaleniami Studium, przy zachowaniu przepisów odrębnych.

Działania związane w ewentualnym nowym zagospodarowaniu i zabudowywaniem na cele inne niż mieszkaniowe na dotychczas istniejących, zlokalizowanych w strefie zagrożenia terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (oznaczonych symbolem MN) dopuszcza się zgodnie z ustaleniami Studium, przy zachowaniu przepisów odrębnych, natomiast zakazuje się działań związanych z zabudowywaniem tych terenów na cele mieszkaniowe, tj. zakazuje się realizacji nowej zabudowy mieszkaniowej. Niemniej ze względu na istniejące

już przywileje prawne związane z funkcjonowaniem zabudowy mieszkaniowej, należy dopuszczać działania w zakresie istniejącej tkanki zabudowy (przebudowa, remont, ewentualnie rozbudowa, nadbudowa w przypadku technicznej konieczności takich działań).

Niezależnie, ze względu na sąsiedztwo Terminalu Przeladunkowego z zurbanizowaną tkanką miejską m. Braniewa należy wprowadzać mechanizmy pozwalające zniwelować potencjalne zagrożenia od istniejącego zakładu dużego ryzyka wystąpienia poważnej awarii przemysłowej. Należy przy tym wskazać na zapisy art. 73 ust. 6. ww. ustawy, który zaznacza, że zakładom takim, dla których bezpieczna odległość nie została zachowana, organy Inspekcji Ochrony Środowiska mogą, po uzyskaniu opinii właściwego organu Państwowej Straży Pożarnej, wydać decyzję w zakresie nałożenia dodatkowych zabezpieczeń technicznych, aby zmniejszyć niebezpieczeństwa, na jakie są narażeni ludzie.

Ponadto należy uwzględnić zapisy art. 73 ust. 3. cytowanej ustawy, który wskazuje, że w obrębie m. in. zwartej zabudowy miast (tu miasta Braniewa) jest zabroniona budowa zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej. Natomiast rozbudowa takich zakładów jest dopuszczalna pod warunkiem, że doprowadzi ona do ograniczenia zagrożenia dla zdrowia ludzi, w tym ograniczenia wystąpienia poważnych awarii przemysłowych.

W niniejszym Studium ustala się zatem, ze względu na bezpośrednie sąsiedztwo zwartych struktur przestrzennych miasta, zakaz budowy nowych zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, a dla występującego zakładu zaklasyfikowanego jako zakład dużego ryzyka wystąpienia poważnej awarii przemysłowej zaleca się nierozbudowywanie, a w przypadku ewentualnej rozbudowy (zgodnie z art. 73 ust. 3 ustawy Prawo ochrony środowiska) należy doprowadzić do ograniczenia zagrożenia dla zdrowia ludzi, w tym ograniczenia wystąpienia poważnych awarii przemysłowych.

Ponadto, tu jednak za pośrednictwem sąsiedniego samorządu, tj. Gminy Braniewo, należy monitorować ewentualny rozwój położonego w jej granicach, lecz blisko granicy miasta Braniewa Terminalu Gazowego Chemikals w Braniewie (Siedlisko 8, gmina Braniewo), który również został sklasyfikowany jako zakład o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, tak aby ewentualnie nowo wyznaczone strefy zagrożeń tego zakładu (w przypadku rozbudowy lub innych działań) nie penetrowały obszarów przynależnych do miasta.

## **6. OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU LOKALNYM**

Inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym stanowią zadania własne Gminy Miasta Braniewa, które powinny być określone w wieloletnich programach inwestycyjnych gminy i finansowane ze środków budżetu miasta.

Do aktualnych zadań gminnych inwestycji celu publicznego należą między innymi:

- nowe życie Ogrodu Zoologicznego w Braniewie – przestrzeń publicznych stref rekreacji i odpoczynku - zabezpieczenie wkładu własnego na realizację zadania,
- termomodernizacja obiektów oświatowych i użyteczności publicznej w ramach rewitalizacji miasta Braniewa - termomodernizacja budynków,
- zagospodarowanie przestrzeni publicznej terenu MOS - etap I boisko piłkarskie,



- modernizacja budynku z przeznaczeniem na ośrodek wsparcia przy ul. Kościuszki 110,
- przebudowa dróg miejskich : Gdańska, Magazynowa, Sportowa, Kwiatowa,
- budowa drogi dojazdowej do ul. Orzeszkowej w Braniewie,
- budowa miejsc postojowych przy ul. 9 Maja i Wiejskiej w Braniewie,
- uzbrojenie terenu pod zabudowę jednorodziną w Braniewie ul. Sportowa - Etap I,
- zagospodarowanie przestrzeni publicznej terenu przy ul. Armii Krajowej w Braniewie – budowa boiska przy Szkole Podstawowej Nr 6 w Braniewie,
- zakup budynku przy ul. 9 maja z przeznaczeniem na Spółdzielnię Socjalną,
- budowa chodnika pomiędzy ul. Moniuszki a Chopina w Braniewie,
- uzbrojenie terenu pod zabudowę jednorodzinna ul. Sportowa w Braniewie - Etap II,
- budowa Środowiskowego Domu Samopomocy - Adaptacja budynków na terenie stadniny koni,
- wykonanie projektu remontu Sali konferencyjnej Urzędu Miasta.

Ponadto, przewidywane są następujące inwestycje związane z programami realizowanymi z udziałem środków zewnętrznych:

- projekt Nowe życie Stadniny Koni w Braniewie - różnorodne biologicznie strefy rekreacyjno-wypoczynkowe - ochrona różnorodności biologicznej,
- termomodernizacja obiektów oświatowych i użyteczności publicznej w ramach rewitalizacji miasta Braniewa,
- przebudowa Placu Grunwaldu w Braniewie z uwzględnieniem poprawy bezpieczeństwa w tym miejsc postojowych i traków pieszo-rowerowych,
- cyfrowa administracja - nowe e-usługi dla mieszkańców Braniewa.

## **7. OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU PONADLOKALNYM**

Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym zostały szczegółowo wskazane w Tomie I Studium – Uwarunkowania Przestrzenne, Część II, rozdział 15. Zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych niniejszego opracowania.

Niemniej wskazuje się, że obszary na których planowana jest realizacja zadań inwestycyjnych celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym wyznaczonych na terenie miasta Braniewa to:

- obszar drogi wojewódzkiej 504 (wraz z terenami przyległymi) – rozbudowa i przebudowa, ustalenie docelowej klasy G,
- obszar drogi wojewódzkiej 507 (wraz z terenami przyległymi) – rozbudowa i przebudowa, ustalenie docelowej klasy G,
- obszar linii kolejowej nr 221 Olsztyn Gutkowo – Braniewo – modernizacja,
- obszar linii kolejowej nr 204 Kostrzyn – Gorzów Wlkp. – Piła – Elbląg – Braniewo – granica państwa z Federacją Rosyjską – modernizacja,

- obszar linii kolejowej nr 254 „Kolei Nadzalewowa” Elbląg – Suchacz – Tolkmicko – Frombork – Braniewo
  - przywrócenie funkcjonowania, głównie dla potrzeb turystycznych,
- obszar w rejonie przebiegu elektroenergetycznej sieci dystrybucyjnej 110 kV – modernizacja i rozbudowa,
- obszar rzeki Pasłęki wraz z terenami przyległymi, w tym obszarami objętymi zagrożeniem powodziowym
  - modernizacja wałów przeciwpowodziowych i przedwali, wprowadzanie nowych rozwiązań technologicznych, rozwój infrastruktury transportu wodnego,
- obszar kanału Obcych Wód: lewego km 1+200÷2+495 i prawego km 1+250÷2+495 wraz z terenami przyległymi – przebudowa wałów,
- obszar miasta w zakresie rozwoju turystycznego w tym turystyki rowerowej – rozwój tras rowerowych Green Velo i R 1, optymalizacja przebiegu tras, budowa nowych obiektów turystycznych,
- obszar miasta w zakresie budowy i modernizacji sieci kanalizacji sanitarnej,
- obszar miasta w zakresie rozwoju sieci gazociągowej,
- obszar składowiska odpadów komunalnych – modernizacja.

## **8. OBSZARY, DLA KTÓRYCH OBOWIĄZKOWE JEST SPORZĄDZENIE MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**

### **8.1. Obszary wyznaczone do przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości**

Na terenie miasta nie wyznacza obszarów, na których przewiduje się procedurę scaleń i podziału nieruchomości.

### **8.2. Obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>**

Miasto przewiduje na swoim terenie lokalizowanie obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>. Ich umiejscowienie dopuszcza się na terenach oznaczonych symbolem U/UW, tj. tereny zabudowy usługowej oraz tereny obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>, a także w wyznaczonym miejscu na terenie MS w obszarze pomiędzy ul. Przemysłową, a rz. Pasłęką. W przypadku zamiaru zlokalizowania na tych terenach obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> (jako jednego z możliwych przeznaczeń na terenie U/UW i MS), zgodnie z art. 10 ust 3b Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ich lokalizacja może nastąpić wyłącznie na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

### **8.3. Obszary przestrzeni publicznej**

Studium wyznacza obszary przestrzeni publicznej. Jednak, równocześnie, Studium wskazuje również na wiele obszarów, na których takie przeznaczenie może być wyznaczone w drodze planowania miejscowego. Ten mechanizm odpowiada specyfice przestrzenno-funkcjonalnej, z jaką mamy do czynienia na terenie miasta. Obszary przestrzeni publicznej zostały wyznaczone w oparciu o istniejące już przestrzenie posiadające taki profil,

oraz na terenach gdzie planowany rozwój inwestycyjny miasta wykazuje szczególne zapotrzebowanie na tego typu funkcje.

Kształtowanie przestrzeni publicznej za pośrednictwem planowania miejscowego wprowadza funkcję SP, która ma wyróżniać przestrzenie publiczne zdadne do akumulacji funkcji i procesów sugerowanych w przepisach Ustawy.

Ileokroć w Studium mowa jest o możliwości realizowania zamierzeń związanych z przestrzenią publiczną (SP), należy przez to rozumieć uprawnienie (a nie obowiązek) do realizacji zadań przestrzennych wskazanych w Ustawie. W szczególności oznacza to możliwość realizacji funkcji rekreacyjnych oraz służących organizacji imprez masowych, przy czym ten profil nie generuje konieczności kształtowania szczególnych rozwiązań przestrzennych związanych z ograniczeniami obciążeń akustycznych określonych w odrębnych przepisach (ze względu na okazjonalność i krótkotrwałość ewentualnych obciążeń, jakie mogą być wygenerowane wskutek funkcjonowania terenów SP).

## **9. OBSZARY, DLA KTÓRYCH MIASTO ZAMIERZA SPORZĄDZIĆ MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO, W TYM OBSZARY WYMAGAJĄCE ZMIANY PRZEZNACZENIA GRUNTÓW ROLNYCH I LEŚNYCH NA CELE NIEROLNICZE I NIELEŚNE**

Miasto nie posiada wieloletniego programu uchwalania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, jednakże zgodnie z aktualnymi zamierzeniami wyrażonymi w uchwałach intencyjnych przyjęcie planów miejscowych dla następujących terenów:

- teren położony przy ul. Kolejowej w Braniewie obejmujący obszar pomiędzy wschodnią granicą miasta a węzłem kolejowym – przeznaczenie pod zabudowę produkcyjną – w granicach planu znajduje się całość obszaru Warmińsko-Mazurskiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej – Podstrefa Braniewo,
- teren wyznaczony przez ulicę Elbląską, Mielczarskiego, Sikorskiego oraz teren kolejowy – przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową – plan realizowany w celu utrzymania walorów przestrzennych i kulturowych.

## **10. KIERUNKI I ZASADY KSZTAŁTOWANIA ROLNICZEJ I LEŚNEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ**

### **10.1. Kierunki i zasady kształtowania rolniczej przestrzeni produkcyjnej**

Zgodnie z podstawową strukturą zagospodarowania Miasta Braniewa kierunki kształtowania rolniczej przestrzeni produkcyjnej stanowią marginalną część rozwojową. Zasadnicze strategiczne działania w zagospodarowaniu przestrzennym wyróżniają tereny na których mamy do czynienia z obszarami o typowym charakterze rolniczym i tymi o szczególnym rozwoju mieszkaniowo-usługowym i związanym z aktywnością gospodarczą, na których utrzymywanie produkcji rolniczej będzie się stawało coraz mniej opłacalne i racjonalne ze względu na koegzystencję intensyfikującej się zabudowy i wykorzystania terenów na cele inne niż rolnicze. Niemniej w granicach administracyjnych Braniewa utrzymuje się tereny rolnicze, głównie w jego północnej części,

które stanowią zasób pozwalający zabezpieczyć arealty biologicznie czynne na których można prowadzić produkcję płodów rolnych.

Polityka – nie tylko przestrzenna – Miasta powinna zachęcać do utrzymywania produkcji rolnej na terenach peryferyjnych miasta, z mocnym uwzględnieniem obszarów gdzie występują grunty o wysokich klasach bonitacyjnych. Wsparcie powinno dotyczyć istniejących inicjatyw i lokalizowania nowych inicjatyw zmierzających do nowoczesnego gospodarowania rolniczego na obszarach cennych pod względem klas gleb, gwarantujących wysoką efektywność produkcji rolniczej. Równocześnie produkcja rolnicza na tych terenach nie powinna rozwijać funkcji towarzyszących, które generowałyby uciążliwości nie związane z produkcją rolniczą.

Takie działania może kształtować pozytywne tendencje wykorzystania wielopokoleniowej często wiedzy o produkcji rolnej (bez potrzeby sztucznej restrukturalizacji), lokalne tradycje, wesprzeć rozwój i marketingową ekspansję deficytowych produktów regionalnych.

## **10.2. Kierunki i zasady kształtowania leśnej przestrzeni produkcyjnej**

Lasy oraz tereny zadrzewione i zakrzewione na terenie miasta zajmują niespełna 5% ogólnej jego powierzchni, a sam udział w granicach Braniewa gruntów leśnych to zaledwie 0,3% (ok. 4 ha powierzchni miasta). Jednocześnie wśród występujących w granicach miasta lasów nie mamy do czynienia ze udziałem lasów ochronnych. Tym samym wyznaczanie szczegółowego kształtowania leśnej przestrzeni produkcyjnej w stosunku do istniejącego zasobu staje się bezpodstawne.

Niemniej w ramach niniejszego Studium dopuszcza się zwiększanie lesistości warunkowo na gruntach niskich klas bonitacyjnych, które są mało przydatne dla prowadzenia gospodarki rolnej, w szczególności grunty V i VI klasy bonitacyjnej, jednocześnie w przypadkach w których niemożliwe jest efektywne gospodarowanie o profilu rolnym. Proces zalesień mógłby być przeprowadzany głównie we fragmentach miasta objętych prawnymi formami ochrony przyrody, głównie w ramach przywracania walorów przyrodniczych obszarom zdegradowanym przez rozproszoną zabudowę. Proces ten jednak winien odbywać się zgodnie z przepisami odrębnymi i ustaleniami obowiązującymi dla już istniejących obszarów objętych prawnymi formami ochrony przyrody, a także zgodnie z polityką przestrzenną miasta. Tereny przeznaczane pod zalesianie powinny stanowić zwarte kompleksy o powierzchni nie mniejszej, niż 0,4 ha.

Ponadto, należy zwrócić szczególną uwagę na powiązania przyrodnicze między występującymi terenami lasów czy zieleni poza lasami, a stanowiącymi korytarze ekologiczne. Na obszarach korytarzy ekologicznych zaleca się zakazanie wycinania zadrzewień i zakrzaczeń wzdłuż brzegów cieków wodnych i uregulowanie gospodarki wodno-ściekowej w ich pobliżu.

## **11. OBSZARY SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ ORAZ OBSZARY OSUWANIA SIĘ MAS ZIEMNYCH**

### **Obszary szczególnego zagrożenia powodzią**

Na obszarze Miasta Braniewa występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią. Szczegółowe wytyczne w zakresie ochrony przed powodzią, zostały określone w Tomie I Studium – Uwarunkowania Przestrzenne, Część II, rozdział 16. Wymagania dotyczące ochrony przeciwpowodziowej.

### **Obszary narażone na niebezpieczeństwo osuwania się mas ziemnych**

Na terenie Miasta Braniewa nie występują obszary naturalnych zagrożeń geologicznych, w tym obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemnych .

## **12. OBIEKTY LUB OBSZARY, DLA KTÓRYCH WYZNACZA SIĘ W ZŁOŻU KOPALINY FILAR OCHRONNY**

Na terenie miasta nie wskazuje się nowych ani – w związku z brakiem takich obiektów i obszarów – nie zmienia istniejących uregulowań planistycznych dotyczących złóż kopalin (filaru ochronnego).

## **13. OBSZARY POMNIKÓW ZAGŁADY I ICH STREFY OCHRONNE**

Na terenie miasta nie wyznacza się ani – w związku z brakiem takich obszarów – nie zmienia dotychczasowych uregulowań planistycznych dotyczących obszarów pomników zagłady i ich stref ochronnych, powołanych zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 maja 1999 roku o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady.

## **14. OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCEN, REHABILITACJI, REKULTYWACJI LUB REMEDIACJI, A TAKŻE OBSZARY ZDEGRADOWANE**

Na terenie Miasta nie wyznacza się ani - w związku z brakiem takich obszarów - nie określa uregulowań planistycznych dotyczących obszarów wymagających przekształceń, rehabilitacji lub rekultywacji, z wyjątkiem uwzględnienia poniższych sugestii.

Braniewo nie posiada Gminnego programu rewitalizacji, sporządzonego na podstawie obowiązującej obecnie ustawy z dnia 9 października 2015 roku o rewitalizacji, tym samym na terenie miasta nie wyznaczono zgodnie z cytowaną ustawą obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji.

Niemniej dla miasta obowiązywał Lokalny Program Rewitalizacji Miasta Braniewo na lata 2007-2015, przyjęty uchwałą Nr XXIX/184/09 Rady Miejskiej w Braniewie z dnia 09 września 2009 roku, który wskazywał cztery, następujące obszary wyznaczone do rewitalizacji:

- Obszar I (starej zabudowy w okolicach Dworca PKP) wyznaczony od ul. Szkolnej wzdłuż torów kolejowych obejmując teren zabytkowego dworca PKP wraz z placem przed budynkiem od strony miasta, dalej do ulicy Dworcowej i do ul. Kolejowej, wzdłuż ogrodzenia cmentarza do rzeki Pasłęki, dalej wzdłuż rzeki do wysokości ul. Skośnej i dalej ul. Skośną do ul. Kościuszki. Następnie ul. Kościuszki w kierunku centrum do skweru zieleni, obejmując skwer przez rzekę Lipówkę i ul. Mokra do skrzyżowania z ul. Szkolną.
- Obszar II („Nowego Miasta”) stykający się poprzez obszar ulicy Kościuszki z obszarem I, od rzeki Lipówki dalej do Traugutta i wzdłuż do ul. Żeromskiego obejmując teren Osiedla Trzydziestolecia ze stadionem oraz Osiedla Śródmieście i dalej na wprost do ul. Cichej do ul. 9-go Maja w prawo do

budynku tzw. „Belwederu” dalej za tym budynkiem wzdłuż granicy działek (równolegle do ul.9-go Maja) obejmując ulice Baczyńskiego do ul. Przemysłowej obejmując Pl. Piłsudskiego dalej wzdłuż rzeki Pasłęki obejmując budynki ulicy Kościuszki.

- Obszar III („Starego Miasta” będący w granicach od Al. Wojska Polskiego do ul. Elbląskiej dalej wzdłuż ulicy Mielczarskiego do ulicy Sikorskiego, dalej przez ul. Sikorskiego do Słonecznej, Słoneczna do końca w prawo do linii kolejowej wzdłuż torów kolejowych do granicy zabudowań i wzdłuż tej granicy dalej prostopadłe do ul. Moniuszki i dalej do ul. Łąkowej, dalej wzdłuż Łąkowej obejmując teren Miejskiego Ośrodka Sportu i dalej w prawo prostopadłe do rzeki Pasłęki (obok stadionu Miejskiego Ośrodka Sportu) następnie wzdłuż biegu rzeki i ul. Nadbrzeżnej do ul. Świętokrzyskiej obejmując Kościół – sanktuarium pw. Św. Krzyża i dalej z powrotem w kierunku śródmieścia ul. Świętokrzyską w prawo do Wileńskiej, Wileńską do ul. Brzozowej, obejmując Pl. Grunwaldu do Al. Wojska Polskiego.
- Obszar IV („Kolonja wojskowa”) zawierający się w granicach ul. Bema dalej ul. Sucharskiego do końca po łuku do ul. „Grota” Roweckiego do ul. Stefczyka z powrotem do ul. Bema.

Wskazuje się, że zasadnym staje się objęcie ww. obszarów, z ewentualną modyfikacją granic, dalszymi procesami rewitalizacyjnymi. Tym samym sugeruje się, sporządzenie Gminnego programu rewitalizacji Miasta Braniewa w oparciu o obowiązujące przepisy ustawy z dnia 9 października 2015 roku o rewitalizacji.

Jednocześnie wskazuje się, że podstawą do prowadzenia prac nad procesem rewitalizacji stała się Krajowa Polityka Miejska przyjęta 20 października 2015 roku uchwałą nr 198 Rady Ministrów, w której określono, iż rewitalizacja jest najbardziej zaawansowanym procesem przemian realizowanym na obszarach zdegradowanych. Realizacja procesu rewitalizacji powinna odnosić się do wyznaczonego w oparciu o obiektywne kryteria terytorium oraz w wyniku wspólnych wysiłków różnych podmiotów spowodować trwałe ożywienie społeczne i gospodarcze obszaru, zwiększać jego atrakcyjność dla mieszkańców i przedsiębiorców oraz poprawiać jakość życia.

## 15. GRANICE TERENÓW ZAMKNIĘTYCH I ICH STREFY OCHRONNE

Studium nie określa nowych terenów zamkniętych na obszarze miasta. Pozostają w dotychczasowym zakresie ustalenia dotyczące granic terenów zamkniętych – terenów kolejowych związanych z linią kolejową o których mowa w decyzji Nr 14 Ministra Infrastruktury z dnia 18 września 2020 r. w sprawie ustalenia terenów zamkniętych, przez które przebiegają linie kolejowe oraz terenów zamkniętych wojskowych, niezbędnych dla obronności państwa, o których mowa w Rozporządzeniu Ministra Obrony Narodowej z dnia 18 lipca 2003 roku w sprawie terenów zamkniętych niezbędnych dla obronności państwa.

W związku z wyłączeniem terenów zamkniętych spod władztwa planistycznego gmin niniejsze Studium nie reguluje kierunków zagospodarowania przestrzennego dla terenów wojskowych na obszarze miasta.

Z kolei zgodnie z brzmieniem art. 14 ust. 6 ustawy z dnia z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym planu miejscowego nie sporządza się dla terenów zamkniętych (tu ww. terenów wojskowych), z wyłączeniem terenów zamkniętych ustalanych przez ministra właściwego do spraw transportu (obecnie Ministra Infrastruktury). Położone w granicach miasta działki przez które przebiegają linie kolejowe wykazane są w ww. Decyzji Nr 14 Ministra Infrastruktury, tym samym, na podstawie aktualnych przepisów działkę tę można włączyć do objęcia regulacjami planu miejscowego.

Tym samym w obecnym stanie prawnym dla zamkniętych terenów kolejowych lub niezależnie w przypadku wyłączenia części obszarów (części, bądź całości działek) kolejowych spod terenów zamkniętych dopuszcza się ich zagospodarowanie, względnie zabudowywanie (z zachowaniem przepisów odrębnych) pod funkcje związane z obsługą komunikacji i transportu kolejowego i drogowego.

Dla terenów kolejowych, uznanych jako tereny zamknięte, nie wyznaczono stref ochronnych, jednakże w ich sąsiedztwie, w celu zapewnienia eksploatacji linii kolejowej, działania urzędów związanych z prowadzeniem ruchu kolejowego, a także bezpieczeństwa ruchu kolejowego obowiązują nakazy, zakazy i ograniczenia zgodnie z przepisami odrębnymi.

Na obszarze miasta nie występują strefy ochronne wynikające z decyzji lokalizacyjnych wydanych przez Komisję Planowania przy Radzie Ministrów w związku z realizacją inwestycji w zakresie obronności i bezpieczeństwa państwa.

## **II. UZASADNIENIE PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ ORAZ SYNTEZA USTALEŃ PROJEKTU STUDIUM**

### **1. WSTĘP**

W dniu 27 marca 2019 r. Rada Miejska w Braniewie podjęła uchwałę nr VI/57/19 w sprawie przystąpienia do sporządzenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Braniewa, zwanego dalej Studium, zgodnie z art. 9, ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Dotychczas na terenie miasta Braniewa obowiązywało studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego przyjęte uchwałą Nr XXXII/198/01 Rady Miejskiej w Braniewie z dnia 26 września 2001 roku.

Zgodnie z brzmieniem uchwały o przystąpieniu do sporządzania zmiany Studium, „ze względu na dokonujące się w ostatnich latach zmiany w zagospodarowaniu przestrzennym miasta oraz istotne zmiany w przepisach prawa dotyczące m.in. wymogów związanych z opracowaniem studium, zasadne jest opracowanie nowego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego dla miasta Braniewa. Podjęcie uchwały jest warunkiem koniecznym do rozpoczęcia faktycznych prac planistycznych zgodnie z wymogami ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (...) i umożliwi opracowanie studium w pełnej problematyce wynikającej z ww. ustawy, lepiej dostosowując jego zapisy do potrzeb wynikających z przestrzennego i społeczno-gospodarczego rozwoju miasta.”

W Studium zostały uwzględnione wyniki przeprowadzonych badań w zakresie potrzeb i możliwości rozwoju przestrzennego miasta Braniewa w kompleksowych analizach, prognozach i bilansach wg art. 10 ust. 1 pkt. 7 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Uwzględniono uwarunkowania wynikające z potrzeb i możliwości rozwoju miasta, kalkulujące w szczególności m.in.: analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne, prognozy demograficzne, możliwości finansowania przez miasto wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej, służących realizacji zadań własnych miasta, a także bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę. Na podstawie przeprowadzonych analiz i bilansów, zgodnie z ustawą, wykazano maksymalne szacowane zapotrzebowanie na nową zabudowę w mieście Braniewo, wyrażone w ilości powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy w perspektywie czasowej 30 lat.

Uzasadnieniem dla przyjętych w Studium rozwiązań stają się, poparte wynikami omawianych wyżej analiz i bilansów, relatywnie optymistyczne (długoterminowo) prognozy związane z demografią, zapotrzebowaniem na rozwój usług, czy przemysłu. Rozwiązania Studium są zgodne z przyjętymi założeniami polityki przestrzennej miasta, które to umocowane są w istniejących dokumentach gminnych, w tym dokumentach planistycznych czy też wydanych decyzjach administracyjnych. Uzasadnienie dla przyjętych rozwiązań stanowią także uwarunkowania merytoryczne i prawne, które to zobrazowane są między innymi poprzez stan zagospodarowania, wnioski i wytyczne przedłożone poprzez organy uczestniczące w procedurze planistycznej, czy też wnioski i uwagi otrzymane w ramach konsultacji społecznych.

Realizacja Studium ma pozwolić na podjęcie dalszych działań na polu stanowienia prawa miejscowego, w celu wyegzekwowania poprawy standardu przestrzeni i jej użytkowania na obszarze Miasta Braniewo.



## **2. KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ MIASTA ORAZ W PRZEZNACZENIU TERENÓW, W TYM WYNIKAJĄCE Z AUDYTU KRAJOBRAZOWEGO**

### **Wyznaczniki kształtowania przemian struktury przestrzennej Miasta**

Zgodnie z zarysem problematyki uwarunkowań przestrzennych przedstawionym w części II niniejszego opracowania, kierunki działań związanych ze stanowaniem ład przestrzennego na terenie Miasta powinny przyjmować za kluczowe następujące wytyczne:

- przeciwdziałanie deformacji historycznych struktur miasta i ich naprawa,
- konieczność uporządkowania niespójnej typologii zabudowy, gdzie dozwala się realizację różnych form przeznaczenia, zabudowy i zagospodarowania terenów,
- odwrócenie deprecjacji wybranych obszarów, na których zdiagnozowano stan istotnej degradacji przestrzennej lub utraty jakości przestrzeni,
- prawidłowe zaplanowanie przeznaczenia oraz form zabudowy na obszarach o znacznym lub różnorodnym potencjale do zagospodarowania (dotyczy terenów dziś niezurbanizowanych lub zurbanizowanych w stopniu nieznacznym), mające na celu uniknięcie ryzyka spontanicznej zabudowy tych terenów,
- rozstrzygnięcie problemu negatywnych oddziaływań terminalu gazu,
- zachowanie ciągłości obszarów przyrodniczo aktywnych, w tym w szczególności terenów chronionych lub o wysokich walorach przyrodniczych,
- wzmacniania sieci komunikacji kołowej, w szczególności powiązań oświatowych, w celu racjonalizacji użytkowania infrastruktury drogowej i właściwego kształtowania możliwości dostępu do poszczególnych obszarów aktywnych funkcjonalnie lub inwestycyjnie,
- racjonalizację kierunków rozwoju sieci uzbrojenia,

Ponadto za kluczowe należy uznać kierunki:

- wskazanie obszarów kluczowych dla aktywizacji tkanki miejskiej w sposób umożliwiający skorzystanie z kontekstowego scenariusza w zależności od przyszłych potrzeb (trzy obszary SRI – strategicznych rezerw inwestycyjnych),
- zabezpieczenie elementów dziedzictwa kulturowego, w tym zabytków, obiektów cennych, elementów krajobrazowo cennych, jako składników niezbędnych do budowania i wzmacniania tożsamości lokalnej mieszkańców Gminy.

Z uwagi na to, że na obszarze opracowania nie został sporządzony audyt krajobrazowy województwa warmińsko-mazurskiego, nie określa się kierunków zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów wynikających z audytu krajobrazowego.

### **Problem deformacji historycznej struktury miasta po 1945 roku**

Jednym z istotnych uszczerbków dla tożsamości przestrzennej, spójności tkanki miejskiej i jej zdolności do podtrzymywania prawidłowego metabolizmu miejskiego – aktywności społecznych, gospodarczych – jest deformacja oryginalnej, ewolucyjnie ukształtowanej postaci staromiejskiej części Braniewa. Ogromną dewastacją było zanegowanie struktury najstarszej części miasta położonej na południe od Pasłęki – terenów skupionych

wokół dawnego Starego Rynku (Altstadt Markt). Zarówno zniszczenia wojenne jak decyzja o formie uzupełnień – wprowadzeniu bloków o bezosobowej, powtarzalnej bryle i modernistycznym, niewiązanym hierarchicznie układzie, przyniosły skutki zatarcia wielowiekowej tradycji miejsca, skali miasta wywodzącego swoje korzenie z czasów średniowiecza. Podobnie drastyczne przekształcenia dotknęły tzw. Nowego Miasta, okoli dzisiejszej ulicy Kościuszki (dawn. Hindenburgstrasse). Także tutaj wprowadzono w miejsce rozdrobnionej, pełnej uliczek tkanki, nowy, grzebieniowy układ bloków, przeplatanych banalnymi pawilonami handlowymi. Okolice dawnego Nowego Rynku (Neuer Markt) nie zmieniły wzorca układu dróg, ani nawet znacząco samej zabudowy, lecz rola rynku uatrakcyjniona sprzężeniem z placem przed dawnym, a dziś nieistniejącym kasynem, została obniżona. Rozrost struktur miasta nie spowodował rekonsolidacji tkanki Braniewa, co szczególnie uwidoczniło się w dysproporcji powiększania zabudowy wzdłuż ważnych kierunków komunikacji drogowej (w kierunku Elbląga, Olsztyna czy koszar wojskowych) przy równoczesnym zaniedbaniu pobliska rzeki Pasłęki, potraktowania jej jako bariery, a nie osi i zarazem przestrzeni transferu leżącej u genezy historii miasta.

Ewentualny proces naprawy powyżej zarysowanego problemu nie jest możliwy w wariacie odtworzeniowym, w którym miasto miałoby odzyskać dawną strukturę. Jest natomiast możliwe przeprowadzenie wybranych procesów rekonsolidacji, które można by wyrazić jako:

- stopniowy, wieloletni proces transformacji obszaru Starego Miasta z segmentowym odtwarzaniem dawnego układu ulic i zabudowy, z odtworzeniem skali i miąższości, parametrów i form adaptowanych do współczesnych potrzeb (konieczne jest tu współdziałanie organów konserwatorskich, według założeń doktrynalnych eliminujących proces budowania „stylizowanej scenografii”),
- zachowywanie zabudowy stanowiącej oryginalną bądź zreplikowaną część tkanki miejskiej sprzed 1945 roku, zarówno w obszarze Starego Miasta jak i Nowego Miasta i okoli Nowego Rynku,
- wyznaczenie strefy śródmiejskiej i przemodelowanie tkanki miejskiej w jej obrębie w sposób restrukturalizujący kwartały (zgodnie z zasadami „Żywnych Miast” – wielofunkcyjny program, dostępność infrastruktury społecznej, zasięgi dostępu pieszego, itp.).

### **Problem niespójności typologicznej wybranych fragmentów tkanki miejskiej**

Niespójność typologiczna jest istotnym czynnikiem wpływającym na jakość przestrzeni. To właśnie spójność lub niespójność powoduje, że tereny już uzbrojone, wyposażone w drogi dojazdowe i – najczęściej – komplet sieci infrastrukturalnych nie są w pełni wykorzystywane, że działki nie osiągają znaczącego procentu wykorzystania swojego potencjału prowokując ekstensywne, nieefektywne wykorzystanie zasobów przestrzennych, materiałowych i energetycznych, co powiększa chaos przestrzenny, dezorganizując nie tylko krajobraz, ale i sposób gospodarowania zasobami przestrzennymi i mediami. Ma to niebagatelny wpływ na efektywność wykorzystywanych środków finansowych przez miasto (i nie tylko).

Z analiz cech przestrzennych obrębów Braniewa wyłania się obraz wskazujący, że:

- występuje znacząca ilość obszarów o niekompatybilnych typologiach (szczątkowe struktury kwartałowe wypełnione są strukturami blokowymi ustawionymi względem tych pierwszych opozycyjnie lub akontekstowo, przez co tworzą się przestrzenie dysfunkcjonalne); odmienność typologiczna nie polega tu na różnorodności (bogactwie) form przestrzennych, lecz na niezbornych, niemożliwych do pogodzenia formach budynków i w konsekwencji – przestrzeni otwartych występujących w danym obszarze, co osłabia także zwyczajowo uznawane za walor otwarte przestrzenie publiczne,

- występuje tendencja do zamykania nowych osiedli wielorodzinnych i jednorodzinnych, co nie tylko jest tendencją uznaną już w praktyce i teorii za rozwiązanie wadliwe, ale i jest czynnikiem dodatkowo fragmentującym procesy wewnątrzmięskie; z problemem tym powiązane jest negatywne zjawisko tworzenia enklaw zabudowy mieszkaniowej obsługiwanych z tzw. sięgaczy, ślepych dróg zakończonych placem manewrowym, co uniemożliwia prawidłowe sieciowanie struktury drogowej i wytwarzanie oraz optymalizację powiązań i połączeń pieszych, rowerowych, a także samochodowych,
- w kwartałach zabudowy jednorodzinnej panuje niewystarczające zdefiniowanie ich charakteru – w przypadku zabudowy rezydencyjnej deficyt działek o odpowiedniej dla rezydencji wielkości, w przypadku zabudowy zwykłej lub quasi-socjalnej odpowiednia unifikacja formalna,
- niekontrolowane wymieszanie skrajnych funkcji przeznaczenia terenu w istotnych lokalizacjach na terenie miasta Braniewo, gdzie z typową zabudową śródmiejską i naturalnie towarzyszącą jej funkcją usługową, w tym usług publicznych, koegzystuje zabudowa związana z uciążliwą aktywizacją gospodarczą i usługami handlu wielkopowierzchniowego, który choć stanowi element obsługi mieszkańców, to w przypadku miasta Braniewo powinien być, ze względu na jego powiązanie z ruchem kołowym, wyprowadzony poza obszar śródmieścia,
- budownictwo niezorganizowane (indywidualne, nie deweloperskie) wykazuje najczęściej nadmierne i nieuzasadnione (bo występujące na terenach o drobnych podziałach – działki o niewielkich powierzchniach) zdwersyfikowanie formalne i kolorystyczne, często wiążące się również z dywersyfikacją funkcji towarzyszących (brak wyraźnego wydzielenia stref funkcjonalnych niebędących funkcjami mieszkaniowymi i usługowymi o niskim stopniu uciążliwości),
- typologie realizowanych zamierzeń nie są dostosowywane do istniejącego zagospodarowania i nie odnoszą się do jego zwaloryzowanego wartościowania (tj. do wyboru najlepszych przykładów z otoczenia, a nie dowolnego przykładu, złego czy dobrego).

### **Problem deprecjacji wybranych obszarów tkanki miasta**

W związku z dynamicznymi procesami przeobrażeń przestrzennych inicjowanych lub inspirowanych szkodliwą ideologią socjalizmu, później transformacją ustrojową, której towarzyszył brak normowania zagadnień władztwa planistycznego, a także z uwarunkowaniami kulturowymi i społecznymi, funkcjonują w obszarze granic administracyjnych obszary, na których uformował się chaotyczny sposób zagospodarowania lub też podlega ono zbyt silnym i przez to destabilizującym fluktuacjom związanym z koniunkturą ekonomiczną. Obszarami takiej degradacji są:

- teren A ograniczony torami linii kolejowej, ulicą Królewiecką, ulicą Żeromskiego aż ponownie po tory kolejowe,
- teren B położony pomiędzy rzeką Pastęką, a ulicą Przemysłową, aż po ulicę Gdańską,
- teren C przemysłowy położony na zachód od ul. Franciszka Stefczyka (w pobliżu kompleksu budynków wojskowych).

Na terenach tych wystąpiło jedno ze zjawisk charakterystycznych dla spontanicznego rozwoju zabudowy, za którą nie nadążały same regulacje planistyczne lub też stopień ich szczegółowości, który mógłby wskazać mechanizmy balansujące ich rozwój lub przekształcenie. Teren A jest wprawdzie położony blisko granicy miasta, ale funkcjonuje w powiązaniu z przyległą silnie wykształconą tkanką miasta i jego peryferyjna chaotyczna forma

wpływa na zaburzenie harmonijnego rozwoju kwartałów położonych bardziej na południe, bliżej centrum Braniewa. Teren B jest wyjątkowo problematyczny, gdyż zajmuje newralgiczne dla miasta pasmo przyległe do Pasłęki praktycznie w sercu Braniewa. Targowisko miejskie ma substandardową jakość, magazyny materiałów budowlanych i innych produktów położonych przy ul. Przemysłowej jak i teren po dawnej rzeźni utraciły charakter zatopionego w zieleni aktywnego gospodarczo zakątka, do którego dawniej (zgodnie z dostępnym, archiwalnym materiałem zdjęciowym) zawiąły łodzie. Teren C jest, w podobny sposób, jak poprzedni terenami kolejowymi, ograniczony terenami wojskowymi. Zmniejsza to dostępność terenu wskutek nierozwiniętej siatki dróg publicznych, jak również niska atrakcyjność wspomnianej granicy terenów wojskowych, a także ciepłowni i powiązanej infrastruktury. Mimo wszystko obszar ten ma niesprecyzowany wizerunek, niebędący charakterystycznym obrazem strefy przemysłowej, czy aktywizacji gospodarczej.

### **Problem ryzyka spontanicznego zagospodarowania terenów potencjału rozwojowego miasta**

Granice administracyjne miasta Braniewo wyznaczają ograniczony obszar, w obrębie którego pozostało już niewiele terenów umożliwiających wchłonięcie funkcji tworzących atrakcyjne elementy struktury przestrzennej, pozwalające podtrzymać vitalność miasta, a być może ją znacząco wzmocnić. Przyczyny tego stanu rzeczy to przede wszystkim status terenów wojskowych (tereny zamknięte – wyłączone spod planistycznego władztwa miasta), wcinająca się wiejska struktura osadnicza wsi Rudłowo, nienależąca do Braniewa, graniczny charakter linii kolejowej wyznaczającej północno-wschodnią granicę miasta ze zbyt małym buforem terenów, by skutecznie rozwijać na wschód od linii ewentualne aneksy struktury Braniewa (pomimo funkcjonowania tam fragmentu Warmińsko-Mazurskiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej – Podstrefa Braniewo, wciśnięcie miasta między formy ochrony przyrody w postaci obszaru specjalnej ochrony ptaków (OSO) Doliny Pasłęki (PLB280002), rezerwat przyrody Ostoja bobrów na rzece Pasłęce (PL.ZIPOP.1393.RP.269), specjalnego obszaru ochrony siedlisk Rzeka Pasłęka (PLH280006), specjalnego obszaru ochrony siedlisk Zalew Wiślany i Mierzeja Wiślana (PLH280007), a ponadto delimitacje w postaci Czerwonego Rowu od zachodu ograniczającego ekspansję terenów zurbanizowanych oraz położone na północy tereny otwarte o niskiej przydatności pod zabudowę. Takimi terenami mogącymi akomodować potencjalny rozwój miasta są:

- teren D położony na południe od torów kolejowych – linii z Elbląga (częściowo dawne tereny wojskowe).
- teren E położony na wschód i zachód od ulicy Franciszka Stefczyka, a także na południe od struktur zurbanizowanych miasta (na pd. od ciepłowni),
- teren F położony na wschód od ulicy Franciszka Stefczyka, dla którego drugą granicą jest granica administracyjna wzdłuż drogi do gospodarstwa w Rudłowie (naprzeciw ciepłowni),
- teren G położony na zachód od ulicy 9 Maja, za linią zabudowy mieszkaniowej wzdłuż tej ulicy,
- teren H oraz teren J – izolowane tereny przy południowej granicy administracyjnej miasta, poniżej terenów wojskowych.

Teren D jest istotnym przyczółkiem struktur miejskich na południe od linii kolejowej. Jednakże, ze względu na nieustalone przeznaczenie jest to obecnie miks terenów ekstensywnej zabudowy mieszkaniowej, terenów przemysłowych, składów, magazynów oraz terenów zieleni, dotychczas niezurbanizowanych. Pas tych terenów jest obecnie zbyt wąski, by upatrywać w nim możliwości budowy pełnoprawnej tkanki miejskiej, ale ze względu na genezę uwolnienia tych obszarów spod wykluczenia (zmiana statusu z terenów zamkniętych na zwykłe) należy upatrywać w przyszłych latach możliwości poszerzenia tego pasa o elementy dotychczasowej

infrastruktury wojskowej. W tym obszarze optymalna byłaby zamiana terenów wojskowych za tereny J i H (w takiej kolejności) i uzyskanie od struktur decyzyjnych Wojska Polskiego deklaracji o przeniesieniu części istniejących elementów zagospodarowania na południe. Potencjał zatem powinien być skonsumowany z uwzględnieniem przyszłej możliwości rozbudowy i kontynuacji dzisiejszego, silnie zredukowanego szkieletu komunikacyjnego. Teren E jest predestynowany do rozwoju aktywizacji gospodarczej, ewentualnego rozwoju systemów służących do pozyskiwania energii odnawialnych, ze względu na położenie w pewnej odległości od mieszkaniowych struktur Braniewa. Taki kierunek ewentualnego rozwoju terenu E wynika także z kłopotliwego dla innych funkcji sąsiedztwa terenu składowiska odpadów. Teren F z jednej strony sąsiaduje z zielenią i zabudową mieszkaniową rozmieszczoną przy ulicy Generała Stefana Grota Roweckiego, z drugiej położony jest naprzeciw terenu ciepłowni. Jest to obszar, na którym można rozważyć rozmaite kierunki działania, jednak najroztropniejsze byłoby pozostawienie wachlarza możliwości kierunkowych – potencjalny rozwój zabudowy mieszkaniowej, usług lub aktywizacji gospodarczej – rozwiązaniem jest tu wprowadzenie scenariuszy rozwojowych. Teren G jest obecnie niezabudowany, lecz stanowiłby logiczne domknięcie struktury przestrzennej miasta w tym rejonie – rola tego miejsca nie musi być ustalona czy przesądzona na etapie studium, stąd dla tego terenu wydaje się zasadne wyznaczenie profili scenariuszowych, umożliwiających przyszłą decyzję na etapie podejmowania uchwały o MPZP.

#### **Problem restrykcyjnego oddziaływania terminalu przeladunkowego gazu**

Pomimo pozytywnego wymiaru prowadzonej działalności Terminal Przeladunkowy Gazu Glob Terminal Sp. z o. o. jest nie tylko obszarem wykluczonym z miejskich form użytkowania, ale i stanowiącym źródło potencjalnego ryzyka i czynnika ograniczającego znacząco prawa osób trzecich, a ponadto położonego w bezpośrednim pobliżu obszaru specjalnej ochrony (OSO) Doliny Pasłęki (PLB 280002) i rezerwatu przyrody Ostoja bobrów na rzece Pasłęce (PL.ZIPOP.1393.RP.269). Strefa zagrożenia mająca swoje źródło w terminalu oddziałuje na kwartały zabudowy mieszkaniowo-usługowej, gdyż dystans oddziaływania jest tak znaczny.

W krótszej lub dłuższej perspektywie należałoby zatem poszukiwać rozwiązania problemu tej niekorzystnej relacji, preferencyjnie sposobu relokacji terminalu z umożliwieniem płynnego utrzymania działalności przez operujący w terminalu podmiot.

#### **Problem ochrony ciągów aktywnych przyrodniczo**

Obszerne tereny zieleni położone w południowo-wschodnim obszarze wzdłuż rzeki Pasłęki, tereny objęte ochroną ze względu na formy ochrony przyrody, także na północnym-zachodzie i na zachodzie, ciąg zieleni z wodami otwartymi wzdłuż Czerwonego Rowu, wreszcie enklawy zieleni miejskiej ze szczególnym uwzględnieniem terenów dawnej fosi (i fortyfikacji) Braniewa, to obszary, na których zakłada się zachowanie ich maksymalnego możliwego potencjału naturalnego oraz minimalizacji ingerencji przez czynniki urbanizacyjne tylko w skali niezbędnej do prawidłowego funkcjonowania miasta. Oznacza to zatem (ograniczoną racjonalnymi zasadami) realizację funkcji rekreacyjnych, a częściowo też sportowych, jednak z poszanowaniem komponentów fauny, flory i samego ukształtowania terenu, formacji ziemnych, charakterystyki glebowej, gruntowej. Niemniej, przy uwzględnieniu powyższego, w obrębie dawnej fosi zakłada się wzmocnienie potencjału publicznego poprzez zaliczenie tego rejonu do strategicznych terenów ogniskujących życie społeczne.

### **Problem niewystarczającego rozwoju układu drogowego**

Układ drogowy Braniewa jest czytelny i obejmuje drogę krajową nr 54 łączącą przejście graniczne Gronowo - Mamonowo z drogą ekspresową S22 koło Chruściela oraz drogi wojewódzkie nr 504 z Elbląga do Braniewa i nr 507 z Braniewa do Dobrego Miasta. Ten podstawowy szkielet uzupełniają drogi wyprowadzone z Braniewa ulicami – Olsztyńską w kierunku Ornety (alternatywna droga w stosunku do wojewódzkiej nr 507), Świętokrzyską w kierunku Starej Pasłęki i Nowej Pasłęki oraz Stefczyka w kierunku wsi Zawierza. O ile stosunkowo poprawnie, choć nie bez problemów, obsługiwane są kierunki tranzytu, to już transfer przez obszar zurbanizowany jest istotnie problematyczny. W szczególności dotyczy to redukcji ilości przepraw przez Pasłękę w obszarze miasta, a także prowadzenia zasadniczego przejazdu przez miasto środkiem jego historycznej struktury. Oznacza to zwiększenie niebezpieczeństwa układu drogowego w centrum, uciążliwości dla mieszkańców, nieuzasadnione zwiększenie drgań i natężenia ruchu w najbliższej tkance miasta.

Kierunki poszukiwania rozwiązań tego problemu powinny wyznaczać przejazdy alternatywne, preferencyjnie całościowy lub fragmentaryczny przebieg obwodnicy pozwalającej użytkownikom dróg omijać centrum i w ten sposób docelowo wyłączyć ulicę Gdańską, ulicę Królewiecką oraz ewentualne inne ulice Braniewa z zasadniczego ruchu tranzytowego.

### **Problem niewystarczającego rozwoju systemów infrastruktury**

Istotnym dla rozwoju przestrzennego Braniewa jest zagadnienie rozbudowy i uzupełnienia infrastruktury podziemnej. W szczególności dotyczy to infrastruktury gazowej, ale uzupełnień wymagają też sieć wodociągowa, kanalizacyjna, elektroenergetyczna czy optoelektroniczna. Ponadto w ramach zagadnień infrastrukturalnych ujawnia się kwestia utrzymywania właściwej formuły akomodacji wód opadowych i roztopowych oraz maksymalizacja naturalnej retencji wody połączona z uniknięciem sytuacji podtapiania lub zatapiania działek i zlokalizowanego na nich dobytku.

## **3. KIERUNKI I WSKAŹNIKI DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA ORAZ UŻYTKOWANIA TERENÓW, W TYM TERENY PRZEZNACZONE POD ZABUDOWĘ ORAZ TERENY WYŁĄCZONE SPOD ZABUDOWY**

Niniejszy dokument w warstwie kierunków zagospodarowania przestrzennego traktowany jest zarówno jako wyrażenie idei zagospodarowania przestrzennego i zadeklarowanie przez Gminę (miejską) Braniewo w sposób ustawowo wiążący sposobu realizacji polityki przestrzennej w okresie do 15 lat od daty wejścia w życie tego dokumentu, ale i dokument koordynujący rozwiązania szczegółowe, zawarte w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Koordynacja ta będzie szczególnym wyzwaniem w obszarze (ściśle) centrum i śródmieścia, gdyż jest to obszar o najwyższej złożoności funkcjonalnej, dla której aktualne przepisy stanowią nadmiernie restrykcyjny punkt odniesienia (rozporządzenie z zawartym w nim zamkniętym katalogiem i sztywnymi zasadami operowania profilami funkcjonalnymi). Restrykcyjność rozumiana jako ograniczenie wielofunkcyjności danego obszaru (w rozporządzeniu – maksymalnie trzy odmienne profile funkcjonalne na danym terenie – jednostce elementarnej) powinna być przewyżczana w sposób gwarantujący długotrwałą ważność ustaleń planów miejscowych – rozropne zaplanowanie funkcji, które przez swoją ekskluzywność nie wykluczają

możliwości akomodacji dynamicznie zmieniających się (niekiedy) programów funkcjonalnych poszczególnych posesji w ścisłym centrum. Wskazana tu elastyczność jest kluczowa dla procesu przywracania zhumanizowanej, prawidłowej i zgodnej z tożsamością Braniewa struktury centrum – odwołującej się do historycznego rdzenia miasta.

Oznaczenia przeznaczeń terenów w Studium:

- 1) **MZ** – co należy rozumieć jako tereny zabudowy mieszkaniowej zwartej, w tym zabudowy wielorodzinnej lub jednorodzinnej, wolno stojącej, bliźniaczej lub szeregowej,
- 2) **MS** – co należy rozumieć jako tereny zabudowy śródmiejskiej to jest tereny zabudowy o funkcji mieszanej, w tym mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej i usługowej, zwartej, o charakterze śródmiejskim, realizowanej na terenie śródmieścia, w tym głównie zabudowy wielorodzinnej, wolno stojącej lub szeregowej, a zatem pozwalającej zmniejszone odległości w zabudowie zgodnie z treścią przepisów odrębnych,
- 3) **MC** – co należy rozumieć jako tereny zabudowy centrum to jest zabudowy o funkcji mieszanej, charakterystycznej dla ścisłego centrum miasta ze znaczącym udziałem funkcji mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej i usługowej, zwartej, o charakterze śródmiejskim, realizowanej na terenie ścisłego centrum miasta, w tym głównie zabudowy wielorodzinnej, wolno stojącej lub szeregowej, a zatem pozwalającej zmniejszone odległości w zabudowie zgodnie z treścią przepisów odrębnych,
- 4) **MWU** – co należy rozumieć jako tereny zabudowy mieszkaniowej lub mieszkaniowo-usługowej wielorodzinnej oraz zabudowy usługowej,
- 5) **MNWU** – co należy rozumieć jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej, także zabudowy mieszkaniowo-usługowej oraz towarzyszącej jej autonomicznej funkcji usługowej,
- 6) **MN** – co należy rozumieć jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- 7) **MNU** – co należy rozumieć jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, mieszkaniowo-usługowej lub towarzyszącej jej funkcji usługowej,
- 8) **U** – co należy rozumieć jako tereny zabudowy usługowej,
- 9) **U/UW** – co należy rozumieć jako tereny zabudowy usługowej oraz tereny obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>,
- 10) **US** – co należy rozumieć jako tereny usług sportu i rekreacji,
- 11) **ULZP** – co należy rozumieć jako tereny usług sportu i rekreacji, usług kultury oraz zieleni urządzonej,
- 12) **USZP** – co należy rozumieć jako tereny usług sportu i rekreacji oraz zieleni urządzonej,
- 13) **P** – co należy rozumieć jako tereny przemysłowe, w tym obiektów produkcyjnych, składów i magazynów,
- 14) **IFc** – co należy rozumieć jako tereny z obiektami obsługi infrastruktury ciepłowniczej,
- 15) **IFk** – co należy rozumieć jako tereny z obiektami obsługi infrastruktury odprowadzania ścieków,
- 16) **IFo** – co należy rozumieć jako tereny składowisk odpadów,
- 17) **SP** – co należy rozumieć jako strategiczne tereny ogniskujące życie społeczne – rynki, place,
- 18) **ZD** – co należy rozumieć jako tereny ogródków działkowych,
- 19) **ZCC** – co należy rozumieć jako tereny czynnych cmentarzy,
- 20) **ZCZ** – co należy rozumieć jako tereny zamkniętych cmentarzy,
- 21) **ZP** – co należy rozumieć jako tereny zieleni publicznej, urządzonej w tym parki, skwery,
- 22) **ZO** – co należy rozumieć jako tereny zieleni ochronnej i izolacyjnej,

- 23) **R** – co należy rozumieć jako grunty rolne,
- 24) **ZLN** – co należy rozumieć jako lasy, tereny zadrzewione i zakrzewione,
- 25) **W** – co należy rozumieć jako wody płynące i wody stojące.

oraz w zakresie terenów specjalnych (terenów rezerw inwestycyjnych):

- 1) **SRI** – co należy rozumieć jako strategiczne rezerwy inwestycyjne.

Szczegółowe przeznaczenia terenów oraz wskazania zawarto w całościowym tekście Studium, zadość czyniąc potrzebie indywidualizacji zapisów w zakresie planowania przestrzennego dla konkretnych sytuacji przestrzennych, a także wynikających z potrzeb określonej części miasta i zamieszkującej bądź użytkującej ją społeczności, z uwzględnieniem przyszłych, strategicznie istotnych działań ogólnomiejskich. Dla każdej funkcji wskazano pulę rodzajów przeznaczenia, jakie Studium dozwala realizować.

#### **4. OBSZARY ORAZ ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I JEGO ZASOBÓW, OCHRONY PRZYRODY, KRAJOBRAZU, W TYM KRAJOBRAZU KULTUROWEGO I UZDROWISK**

Studium precyzuje kierunki ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu kulturowego i uzdrowisk, systematyzując pola ochrony na ochronę związaną z komponentami środowiskowymi, ochronę składników przyrodniczych, ochronę krajobrazu kulturowego i ochronę terenów uzdrowiskowych.

Regulacje planistyczne muszą sankcjonować obowiązujący na terenie Miasta, zgodnie z odnośnymi przepisami odrębnymi, zakaz realizacji przedsięwzięć, których realizacja powodowałaby jakąkolwiek uciążliwość dla środowiska poza obszarem nieruchomości, na której przedsięwzięcie jest zlokalizowane, związaną z realizacją przedsięwzięcia lub prowadzoną na obszarze danej nieruchomości działalnością. Należy tu też uwzględnić fakt, że zapis ten rozpatrywać trzeba w powiązaniu z dopuszczalnymi profilami funkcjonalnymi – generowanie uciążliwości na danej nieruchomości musi być pierwotnie dopuszczone administracyjnie – przez planowanie miejscowe lub decyzje. Podkreślić także trzeba, że ochrona środowiska restrykcyjnie traktuje zarówno nieruchome lokalizacje związane z generowaniem uciążliwości, jak i urządzenia i elementy ruchome, które takie uciążliwości mogą powodować.

W przypadku modernizacji lub zmian w użytkowaniu obiektu lub urządzenia istniejącego, a wywołującego uciążliwość na sąsiednich nieruchomościach, obowiązuje bezwzględny nakaz przeniesienia urządzenia lub innego źródła uciążliwości w taki sposób, aby uciążliwość ta znikła poza nieruchomością, na której obiekt lub urządzenia są zlokalizowane, względnie wyeliminowania uciążliwości bez przenoszenia urządzenia lub innego źródła uciążliwości. Zapis ten odnosi się w szczególności do procesów technologicznych i działalności prowadzonej na danej nieruchomości w przypadku rozszerzenia, zmiany lub innej ich modyfikacji.



## 5. OBSZARY I ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTEKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

Studium precyzuje kierunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, koncentrując się na rejestrze i ewidencji zabytków, strefach ochrony konserwatorskiej oraz stanowiskach archeologicznych, stanowiących integralne składniki środowiska przestrzennego miasta.

Obiekty podlegające ochronie wskazano w II części Studium – Uwarunkowania. Pośród obiektów tych występują następujące wymieniane w przepisach odrębnych kategorie zabytków:

- krajobrazy kulturowe,
- układy urbanistyczne i zespoły budowlane,
- dzieła architektury i budownictwa,
- obiekty techniki,
- cmentarze,
- parki,
- pozostałości terenowe pradziejowego i historycznego osadnictwa,
- cmentarzyska.

Środowisko kulturowe miasta wymaga ochrony rozszerzonej w stosunku do wynikającej jedynie z zasad ochrony nakładanych przepisami odrębnymi. Respektowanie następujących zasad jest podstawą działań w odniesieniu do zasobów dziedzictwa kulturowego:

- ściślej ochronie podlegają obiekty figurujące w rejestrze zabytków, przy czym wszelkie działania dotyczące tych obiektów wymagają uzyskania zgody konserwatorskiej, przez ścisłą ochronę należy rozumieć w przypadku obiektów kubaturowych zakaz modyfikowania kubatury, zakaz modyfikowania geometrii dachów, nakaz stosowania rozwiązań zachowujących w przypadku ingerencji o cechach remontu, modernizacji lub adaptacji charakter obiektu zabytkowego także w kwestii materiałowej, nakaz zachowania cennych detali architektonicznych, przy czym z powyższych wyłącza się sytuacje, w których zmiany wynikać będą ze stanowiska konserwatora zabytków,
- ochronie podlegają obiekty nie figurujące w rejestrze zabytków, lecz figurujące w ewidencji konserwatorskiej, przy czym wszelkie działania ingerencyjne (modyfikacje wszelkiego rodzaju) dotyczące tych obiektów wymagają uzyskania zgody konserwatorskiej,
- ochronie podlegają obiekty nie figurujące w rejestrze i ewidencji konserwatorskiej, lecz figurujące w obrębie stref ochrony konserwatorskich, przy czym wszelkie działania związane z integralnością tych obiektów wymagają uzyskania zgody konserwatorskiej; w kontekście powyższego za integralność obiektu należy uznać następujące cechy dla budynku: wysokość, ilość kondygnacji, forma i geometria dachu, układ (obrys) rzutu, użyte materiały elewacyjne, cenne detale architektoniczno-budowlane; w odniesieniu do parków: układ kompozycyjny zieleni, dobór gatunkowy, rodzaj i forma małej architektury.

Dla ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego, w granicach stref ochrony stanowisk archeologicznych ustala się obowiązek prowadzenia badań archeologicznych podczas realizacji inwestycji związanych z zabudowaniem i zagospodarowaniem terenu, w obrębie wykopów budowlanych. Na prowadzenie badań archeologicznych Inwestor winien uzyskać pozwolenie Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę.

Dla ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego w przypadku prowadzenia prac szerokokąszczyznowych ustala się obowiązek przeprowadzenia rozpoznawczych badań powierzchniowo - sondażowych, na które inwestor musi uzyskać pozwolenie Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

Wszelka działalność inwestycyjna przy obiektach zabytkowych ujętych w rejestrze i ewidencji konserwatorskiej musi być uzgadniana z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków. W szczególności wyznacza się następujące zasady ogólne:

- w parkach zabrania się wydzielenia nowych działek, stawiania ogrodzeń, budowy nowych obiektów, różnego rodzaju budynków gospodarczych oraz prowadzenia prac porządkowych i dokonywania nowych nasadzeń bez zgody konserwatorskiej
- lokalizacja obiektów w bezpośrednim sąsiedztwie parków, w obrębie strefy ochrony powiązań widokowych winna być uzgadniana z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków,
- prace przy budynkach wpisanych do rejestru zabytków oraz ujętych w ewidencji konserwatorskiej, polegające na przebudowie, tynkowaniu i malowaniu elewacji, wymianie stolarki okiennej i drzwiowej oraz w niektórych przypadkach na przebudowie wnętrza, muszą uzyskać zgodę Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków,
- wszelkie prace ziemne w obrębie śladów przeszłości historycznej regionu, stanowisk archeologicznych, cmentarzy itp. na terenie miasta winny być prowadzone pod nadzorem archeologicznym – Konserwatora Zabytków Archeologicznych.

Z uwagi na ochronę pradziejowych i historycznych nawarstwień kulturowych przy obiektach wpisanych do rejestru zabytków, w tym zabytków archeologicznych i ich stref ochrony ujętych w wojewódzkiej ewidencji zabytków, na terenie układów urbanistycznych, zabytkowych parków i cmentarzy dla inwestycji wymagających prac ziemnych należy uzyskać stanowisko konserwatora zabytków co do konieczności prowadzenia nadzoru archeologicznego i w przypadku decyzji konserwatora zabytków o konieczności prowadzenia prac archeologicznych uwzględnić obowiązek uzyskania pozwolenia na badania archeologiczne wyprzedzająco w stosunku do uzyskania pozwolenia na budowę. Wszelkie prace na tych stanowiskach wymagają uzgodnienia z konserwatorem zabytków.

## **6. KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ**

### **Układ komunikacyjno-transportowy**

Układ drogowy miasta jest niewystarczający dla prawidłowego, zrównoważonego rozwoju przestrzennego, gdzie w szczególności barierę stwarza dolina rzeki Pasłęki, linie kolejowe ale i też tereny wojskowe. Niemniej stosunkowo wysoki poziom zurbanizowania miasta w granicach terenów możliwych i predestynowanych do urbanizacji oraz ww. bariery ograniczają możliwości inwestycyjne w zakresie rozbudowy układu komunikacyjnego w sposób mogący w znaczącym stopniu usprawnić poruszanie się po lokalnych drogach. Niezależnie od powyższego wskazuje się jednak na konieczność rozwoju sieci dróg miejskich w obszarach uzupełnień tkanek zabudowy w centralnej części miasta, ale też rozbudowy tej infrastruktury na nowo urbanizowanych obszarach jego obrzeży.

Jakkolwiek rozwój sieci dróg gminnych ma znaczenie dla lokalnego ruchu pojazdów, istotną inwestycję w zakresie szlaków komunikacyjnych upatruje się w realizacji obwodnicy miasta, co pozwoli na odciążenie od ruchu

tranzytowego występującego na przebiegającej obecnie przez centrum miasta drodze krajowej nr 54. Jednak realizacja obwodnicy, ze względu na sposób zurbanizowania miasta i występującą infrastrukturę musiałby opierać się (w całości bądź zasadniczej części) na przebiegu w granicach administracyjnych gminy Braniewo, zatem przebieg ten nie może zostać umocowany w niniejszym dokumencie.

Ogólne wymogi związane z kształtowaniem terenów komunikacji i transportu drogowego powinny realizować postulat bezpiecznych korytarzy drogowych. Wdrażanie przestrzennych rozwiązań w tym zakresie oznacza poprawę pól widoczności na drogach, korygowanie i poprawne kształtowanie geometrii węzłów, proces wyprowadzania głównych potoków ruchu poza obszary zabudowane.

W działaniach związanych z zagospodarowaniem przestrzennym dotyczących terenów komunikacji i transportu drogowego należy kształtować właściwe standardy akustyczne dla podlegających ochronie akustycznej kategorii terenów, zgodnie z wymogami przepisów szczególnych, w odniesieniu do hałasów pochodzących od wszystkich środków transportu. Ochronie akustycznej, prócz obiektów budowlanych o określonych funkcjach, podlegają tereny o przeznaczeniu wskazanym w przywołanych przepisach. Należy zauważyć, że minimalne odległości budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi, wynikające z zapisów ustawy o drogach publicznych, nie muszą gwarantować spełnienia takich wymogów, dlatego formowanie przestrzennego kształtu układu drogowego powinno uwzględniać nie tylko geometrię dróg, ale i ich oddziaływanie akustyczne. W korytarzach dróg ponadlokalnych dopuszcza się formowanie osłon akustycznych poprawiających klimat akustyczny.

Obowiązujące jest uwzględnianie zasad związanych z ochroną środowiska. Wszelkie działania muszą sankcjonować minimalizację wpływu komunikacji na środowisko, zwłaszcza w zakresie emisji substancji szkodliwych pośrednio do gruntu. Oznacza to obowiązek kształtowania rozwiązań technicznych zwłaszcza powiązanych z odprowadzaniem wód opadowych z terenów utwardzonych (nawierzchnie utwardzone).

Wszelkie rozwiązania łączące tereny drogowe z ciągami pieszymi oraz przecięcia linii komunikacji i transportu drogowego z ciągami pieszymi, rowerowymi i temu podobnymi muszą być realizowane bez barier, w szczególności w zakresie poruszania się osób niepełnosprawnych. Przejazdy rowerowe i przejścia piesze powinny być kształtowane jako miejsca widoczne, ze stosownym oznakowaniem.

W celu ochrony przed pogorszeniem stanu technicznego dróg publicznych, transport drogowy przy użyciu pojazdów nienormatywnych powinien być wykonywany jedynie w przypadku gdy nie zostaną przekroczone dopuszczalne obciążenia tych dróg, z jednoczesnym zachowaniem przepisów szczególnych oraz przy obligatoryjnym uzyskaniu zezwolenia na taki transport, zgodnie z Ustawą z dnia 20 czerwca 1997r. Prawo o ruchu drogowym i przepisami wykonawczymi do tej ustawy.

Studium reguluje standardy zagospodarowania przestrzennego dotyczące obsługi ruchu drogowego poprzez wyznaczenie minimalnych, ale i też maksymalnych ilości miejsc postojowych dla samochodów osobowych w uzależnieniu od funkcji przeznaczenia terenu, ale i też od lokalizacji tej funkcji w strukturze miasta.

W zakresie terenów kolejowych wskazuje się, że przyszłe zagospodarowanie działek w sąsiedztwie linii kolejowej powinno być zgodne art. 53 ustawy z dnia 28 marca 2003 roku o transporcie kolejowym oraz z przepisami rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 7 sierpnia 2008 r. w sprawie wymagań w zakresie odległości i warunków dopuszczających usytuowanie drzew i krzewów, elementów ochrony akustycznej i wykonywania robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowej, a także sposobu urządzania i utrzymywania zasłon odśnieżnych oraz pasów przeciwpożarowych.

### **Zaopatrzenie w wodę**

Zasadniczo w zakresie gospodarki wodnej zaspokajana jest większość obszarów na terenie miasta. Należy jednak w szczególności zwrócić uwagę, iż w perspektywie w miejscach planowanego rozwoju inwestycyjnego, rozwój sieci wodociągowej wymagał będzie rozbudowy. Zaopatrzenie w sieć wodociagową nowych obszarów wyznaczonych w studium pod zainwestowanie będzie wiązało się z rozbudową istniejącego wodociągu oraz jego modernizacją, a także ewentualną rozbudową istniejących ośrodków związanych z poborem i uzdatnianiem wody. Planowane inwestycje związane z rozbudową infrastruktury wodociągowej powinny być poprzedzone analizą stanów zasobów dyspozycyjnych (tj. zasobów wód podziemnych możliwych do zagospodarowania z obszaru bilansowego, w określonych warunkach środowiskowych i hydrogeologicznych) wraz z określeniem ich rezerw oraz z badaniem wydajności istniejących ujęć i możliwości przesyłowych wodociągu.

### **Gospodarka ściekami**

Na terenie miasta Braniewa zaspokajana jest większość zapotrzebowania związanego z odprowadzaniem ścieków (obsługa ponad 98 % mieszkańców). Istnieje jedynie niewielka potrzeba rozbudowy sieci dla istniejących użytkowników, jednakże sieć ta powinna zostać rozbudowana w przypadku spełnienia postulatów niniejszego opracowania, tj. uruchomienia inwestycyjnego terenów dotychczas niezabudowanych. Sukcesywnie zatem powinny być realizowane inwestycje związane z kanalizacją, dążące do objęcia tą siecią wszystkich dotychczas zainwestowanych terenów gminy i docelowo również tych przeznaczonych pod nowe inwestycje. Należy dodać również, że nie tylko sieć wymaga perspektywicznych kroków rozwojowych, dotyczy to również oczyszczalni ścieków, w przypadku kiedy to ilości odprowadzanych ścieków znacznie przekroczy przepustowość obecnego obiektu. Należy dążyć do pełnego (100%) skanalizowania miasta, gdyż tylko taka rozbudowa sieci zabezpieczy maksymalnie wody podziemne i powierzchniowe przed zanieczyszczeniem.

### **Zaopatrzenie w energię elektryczną**

Obecne potrzeby miasta w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną są zaspokojone. Istniejące linie elektroenergetyczne dystrybucyjne WN 110kV nie są przewidziane do modyfikacji (choć jako ogół w województwie przewidziane do modernizacji w PZPW), jednakże w przypadku ewentualnego wzrostu zapotrzebowania na energię elektryczną przez odbiorców końcowych, ponad zakładany obecnie poziom na terenie miasta, możliwa jest przebudowa i remontu oraz budowy nowej infrastruktury elektroenergetycznej. Podobnie działania zakłada się również w przypadku linii elektroenergetycznych średniego (SN) i niskiego (nn) napięcia, które to będą stopniowo modernizowane – po istniejących przebiegach oraz rozbudowywane po nowych trasach wyznaczonych w związku z rozbudową stacji transformatorowych na terenie miasta. Realizowane jest również w tym zakresie stopniowe przekładanie – kablowanie sieci napowietrznych, w szczególności w terenach poddanych silnej urbanizacji.

### **Energetyka ciepła**

Przedsiębiorstwo Energetyki Ciepłej Sp. z o. o. w Braniewie posiada na chwilę obecną wystarczającą moc zainstalowaną w kotłowniach, aby być w stanie zaopatrzyć miasto w ciepło do celów grzewczych i technologicznych. W przyszłości jednak w przypadku dynamicznego wzrostu inwestycyjnego na terenie miasta i potrzeby zaopatrzenia w energię ciepłą może nastąpić konieczność rozbudowy obecnego zakładu.

Ponadto wskazuje się na konieczność uwzględnienia planowanych działań, w tym zadań inwestycyjnych ujętych w projekcie założeń do planu zaopatrzenia w ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe dla terenu Miasta Braniewa na lata 2017 - 2032 (Uchwała Nr XLI/288/18 Rady Miejskiej w Braniewie z dnia 21 lutego 2018 r.) oraz w planie gospodarki niskoemisyjnej dla Gminy Miasta Braniewa (Uchwała Nr XXXV/240/17 Rady Miejskiej w Braniewie z dnia 13 września 2017 r.)

### **Infrastruktura gazowa**

W niniejszym Studium, również zgodnie z rekomendacjami wyrażonymi w Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa postuluje się zaopatrzenie obszaru miasta Braniewa w gaz przewodowy.

Na terenie miasta sieć gazowa rozwinięta jest jedynie fragmentarycznie i to zasadniczo w południowej części miasta, w rejonie ul. Stefczyka. Postuluje się jej dalszy rozwój.

### **Energia odnawialna**

Na terenie miasta Braniewa inwestycje wykorzystujące energie odnawialne, bądź wykorzystujące je w znaczącym stopniu winny mieć priorytet nad inwestycjami, w ramach których takie energie nie są pożytkowane. W związku z powyższym rozwiązania planistyczne z zakresu planowania miejscowego powinny w miarę możliwości kierunkować na wykorzystanie źródeł odnawialnych w gospodarce energetycznej. Wyjątkiem jest tu wykorzystanie energii wiatrowej, gdyż ze względu na uwarunkowania przestrzenne, w tym w szczególności występowanie zurbanizowanych terenów miejskich i chronionych przyrodniczo i kulturowo obszarów ustala się zakaz lokalizacji inwestycji polegających na wznoszeniu elektrowni wiatrowych, w tym elektrowni wiatrowych indywidualnych na terenie całego miasta.

Na terenie miasta dopuszcza się lokalizację elektrowni słonecznych indywidualnych, to jest dopuszczeniu montażu ogniw fotowoltaicznych na potrzeby indywidualnego i zbiorowego mieszkalnictwa, obiektów usługowych, magazynowych, przemysłowych czy obiektów użyteczności publicznej lokalizowanych na obiektach budowlanych, z wyłączeniem ich lokalizacji w formie wolnostojącej, z zastrzeżeniem poniższych dopuszczeń.

Wskazuje się, że w rejonie południowej części miasta, poza obszarami zurbanizowanymi, jednocześnie w rejonie wyznaczonej strefy aktywizacji gospodarczej, wyznacza się obszar na którym dopuszcza się lokalizację infrastruktury związanej z pozyskiwaniem energii słonecznej polegającej na budowie elektrowni słonecznej o mocy przekraczającej 500 kW. Z uwagi na fakt, że inwestycje te zakładają lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500 kW, w Studium wyznacza się strefy ochronne od tych urządzeń, związane z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu terenu. Granice tych stref pokrywają się z granicami wyznaczonych w Studium obszarów przeznaczonych pod lokalizację urządzeń związanych z pozyskiwaniem energii słonecznej i nie wykraczają poza zasięg tych obszarów.

Ponadto, dopuszcza się wykorzystanie geotermii na potrzeby miasta oraz dalsze funkcjonowanie elektrowni wodnej na rzece Pasłęce.

### **Gospodarka odpadami**

Miasto prowadzi gospodarkę odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi, w oparciu na założenia zawarte w Krajowym Planie Gospodarki Odpadami oraz Planie Gospodarki Odpadami w Województwie Warmińsko-Mazurskim. Na terenie Miasta Braniewa obowiązuje Regulamin utrzymania czystości i porządku na terenie Gminy

Miasta Braniewo (uchwała Nr XIX/188/2020 Rady Miejskiej w Braniewie z dnia 26 sierpnia 2020 r. o zmianie uchwały Nr XVII/160/2020 Rady Miejskiej w Braniewie z dnia 29 kwietnia 2020 r. w sprawie uchwalenia Regulaminu utrzymania czystości i porządku na terenie Gminy Miasta Braniewo).

Zakłada się w dalszym ciągu funkcjonowanie obecnych instalacji do przetwarzania odpadów komunalnych, tj. składowiska odpadów innych niż niebezpieczne i obojętne oraz kompostowni odpadów zielonych i innych bioodpadów, które to są zlokalizowane w południowej części miasta, przy ul. Stefczyka.

## **7. OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU LOKALNYM**

Inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym stanowią zadania własne Gminy Miasta Braniewa, które powinny być określone w wieloletnich programach inwestycyjnych gminy i finansowane ze środków budżetu miasta.

Do aktualnych zadań gminnych inwestycji celu publicznego należą między innymi:

- nowe życie Ogrodu Zoologicznego w Braniewie-przestrzeń publicznych stref rekreacji i odpoczynku - zabezpieczenie wkładu własnego na realizację zadania,
- termomodernizacja obiektów oświatowych i użyteczności publicznej w ramach rewitalizacji miasta Braniewa - termomodernizacja budynków,
- zagospodarowanie przestrzeni publicznej terenu MOS - etap I boisko piłkarskie,
- modernizacja budynku z przeznaczeniem na ośrodek wsparcia przy ul. Kościuszki 110,
- przebudowa dróg miejskich : Gdańska, Magazynowa, Sportowa, Kwiatowa,
- budowa drogi dojazdowej do ul. Orzeszkowej w Braniewie,
- budowa miejsc postojowych przy ul. 9 Maja i Wiejskiej w Braniewie,
- uzbrojenie terenu pod zabudowę jednorodziną w Braniewie ul. Sportowa - Etap I,
- zagospodarowanie przestrzeni publicznej terenu przy ul. Armii Krajowej w Braniewie – budowa boiska przy Szkole Podstawowej Nr 6 w Braniewie,
- zakup budynku przy ul. 9 maja z przeznaczeniem na Spółdzielnię Socjalną,
- budowa chodnika pomiędzy ul. Moniuszki a Chopina w Braniewie,
- uzbrojenie terenu pod zabudowę jednorodzinna ul. Sportowa w Braniewie - Etap II,
- budowa Środowiskowego Domu Samopomocy - Adaptacja budynków na terenie stadniny koni,
- wykonanie projektu remontu Sali konferencyjnej Urzędu Miasta.

Ponadto, przewidywane są następujące inwestycje związane z programami realizowanymi z udziałem środków zewnętrznych:

- projekt Nowe życie Stadniny Koni w Braniewie - różnorodne biologicznie strefy rekreacyjno-wypoczynkowe - ochrona różnorodności biologicznej,
- termomodernizacja obiektów oświatowych i użyteczności publicznej w ramach rewitalizacji miasta Braniewa,
- przebudowa Placu Grunwaldu w Braniewie z uwzględnieniem poprawy bezpieczeństwa w tym miejsc postojowych i traków pieszo-rowerowych,

- cyfrowa administracja - nowe e-usługi dla mieszkańców Braniewa.

## **8. OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU PONADLOKALNYM**

Na terenie miasta Braniewa wyznacza się następujące zadania o zasięgu ponadlokalnym.:

- obszar drogi wojewódzkiej 504 (wraz z terenami przyległymi) – rozbudowa i przebudowa, ustalenie docelowej klasy G,
- obszar drogi wojewódzkiej 507 (wraz z terenami przyległymi) – rozbudowa i przebudowa, ustalenie docelowej klasy G,
- obszar linii kolejowej nr 221 Olsztyn Gutkowo – Braniewo – modernizacja,
- obszar linii kolejowej nr 204 Kostrzyn – Gorzów Wlkp. – Piła – Elbląg – Braniewo – granica państwa z Federacją Rosyjską – modernizacja,
- obszar linii kolejowej nr 254 „Kolei Nadzalewowa” Elbląg – Suchacz – Tolkicko – Frombork – Braniewo – przywrócenie funkcjonowania, głównie dla potrzeb turystycznych,
- obszar w rejonie przebiegu elektroenergetycznej sieci dystrybucyjnej 110 kV – modernizacja i rozbudowa,
- obszar rzeki Pasłęki wraz z terenami przyległymi, w tym obszarami objętymi zagrożeniem powodziowym – modernizacja wałów przeciwpowodziowych i przedwali, wprowadzanie nowych rozwiązań technologicznych, rozwój infrastruktury transportu wodnego,
- obszar kanału Obcych Wód: lewego km 1+200÷2+495 i prawego km 1+250÷2+495 wraz z terenami przyległymi – przebudowa wałów,
- obszar miasta w zakresie rozwoju turystycznego w tym turystyki rowerowej – rozwój tras rowerowych Green Velo i R 1, optymalizacja przebiegu tras, budowa nowych obiektów turystycznych,
- obszar miasta w zakresie budowy i modernizacji sieci kanalizacji sanitarnej,
- obszar miasta w zakresie rozwoju sieci gazociągowej,
- obszar składowiska odpadów komunalnych – modernizacja.

## **9. OBSZARY, DLA KTÓRYCH OBOWIĄZKOWE JEST SPORZĄDZENIE MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**

### **Obszary wyznaczone do przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości**

Na terenie miasta nie wyznacza obszarów, na których przewiduje się procedurę scaleń i podziału nieruchomości.

### **Obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>**

Miasto przewiduje na swoim terenie lokalizowanie obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>. Ich umiejscowienie dopuszcza się na terenach oznaczonych symbolem U/UW, tj. tereny zabudowy usługowej oraz tereny obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>, a także w wyznaczonym miejscu na terenie MS w obszarze pomiędzy ul. Przemysłową, a rz. Pasłęką. W przypadku zamiaru zlokalizowania na tych terenach obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> (jako jednego z możliwych przeznaczeń na terenie U/UW i MS), zgodnie z art. 10 ust 3b Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ich lokalizacja może nastąpić wyłącznie na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

### **Obszary przestrzeni publicznej**

Studium wyznacza obszary przestrzeni publicznej. Jednak, równocześnie, Studium wskazuje również na wiele obszarów, na których takie przeznaczenie może być wyznaczone w drodze planowania miejscowego. Ten mechanizm odpowiada specyfice przestrzenno-funkcjonalnej, z jaką mamy do czynienia na terenie miasta. Obszary przestrzeni publicznej zostały wyznaczone w oparciu o istniejące już przestrzenie posiadające taki profil, oraz na terenach gdzie planowany rozwój inwestycyjny miasta wykazuje szczególne zapotrzebowanie na tego typu funkcje.

Kształtowanie przestrzeni publicznej za pośrednictwem planowania miejscowego wprowadza funkcję SP, która ma wyróżniać przestrzenie publiczne zdadne do akumulacji funkcji i procesów sugerowanych w przepisach Ustawy.

## **10. OBSZARY, DLA KTÓRYCH MIASTO ZAMIERZA SPORZĄDZIĆ MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO, W TYM OBSZARY WYMAGAJĄCE ZMIANY PRZEZNACZENIA GRUNTÓW ROLNYCH I LEŚNYCH NA CELE NIEROLNICZE I NIELEŚNE**

Miasto nie posiada wieloletniego programu uchwalania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, jednakże zgodnie z aktualnymi zamierzeniami wyrażonymi w uchwałach intencyjnych przyjęcie planów miejscowych dla następujących terenów:

- teren położony przy ul. Kolejowej w Braniewie obejmujący obszar pomiędzy wschodnią granicą miasta a węzłem kolejowym – przeznaczenie pod zabudowę produkcyjną – w granicach planu znajduje się całość obszaru Warmińsko-Mazurskiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej – Podstrefa Braniewo,
- teren wyznaczony przez ulicę Elbląską, Mielczarskiego, Sikorskiego oraz teren kolejowy – przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową – plan realizowany w celu utrzymania walorów przestrzennych i kulturowych.



## **11. KIERUNKI I ZASADY KSZTAŁTOWANIA ROLNICZEJ I LEŚNEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ**

### **Kierunki i zasady kształtowania rolniczej przestrzeni produkcyjnej**

Zgodnie z podstawową strukturą zagospodarowania Miasta Braniewa kierunki kształtowania rolniczej przestrzeni produkcyjnej stanowią będą marginalną część rozwojową. Zasadnicze strategiczne działania w zagospodarowaniu przestrzennym wyróżniają tereny na których mamy do czynienia z obszarami o typowym charakterze rolniczym i tymi o szczególnym rozwoju mieszkaniowo-usługowym i związanym z aktywnością gospodarczą, na których utrzymywanie produkcji rolniczej będzie się stawało coraz mniej opłacalne i racjonalne ze względu na koegzystencję intensyfikującej się zabudowy i wykorzystania terenów na cele inne niż rolnicze. Niemniej w granicach administracyjnych Braniewa utrzymuje się tereny rolnicze, głównie w jego północnej części, które stanowią zasób pozwalający zabezpieczyć arealy biologicznie czynne na których można prowadzić produkcję płodów rolnych.

Polityka – nie tylko przestrzenna – Miasta powinna zachęcać do utrzymywania produkcji rolnej na terenach peryferyjnych miasta, z mocnym uwzględnieniem obszarów gdzie występują grunty o wysokich klasach bonitacyjnych. Wsparcie powinno dotyczyć istniejących inicjatyw i lokalizowania nowych inicjatyw zmierzających do nowoczesnego gospodarowania rolniczego na obszarach cennych pod względem klas gleb, gwarantujących wysoką efektywność produkcji rolniczej. Równocześnie produkcja rolnicza na tych terenach nie powinna rozwijać funkcji towarzyszących, które generowałyby uciążliwości nie związane z produkcją rolniczą.

Takie działanie może kształtować pozytywne tendencje wykorzystania wielopokoleniowej często wiedzy o produkcji rolnej (bez potrzeby sztucznej restrukturalizacji), lokalne tradycje, wesprzeć rozwój i marketingową ekspansję deficytowych produktów regionalnych.

### **Kierunki i zasady kształtowania leśnej przestrzeni produkcyjnej**

Lasy oraz tereny zadrzewione i zakrzewione na terenie miasta zajmują niespełna 5% ogólnej jego powierzchni, a sam udział w granicach Braniewa gruntów leśnych to zaledwie 0,3% (ok. 4 ha powierzchni miasta). Jednocześnie wśród występujących w granicach miasta lasów nie mamy do czynienia ze udziałem lasów ochronnych. Tym samym wyznaczenie szczegółowego kształtowania leśnej przestrzeni produkcyjnej w stosunku do istniejącego zasobu staje się bezpodstawne.

Niemniej w ramach niniejszego Studium dopuszcza się zwiększanie lesistości warunkowo na gruntach niskich klas bonitacyjnych, które są mało przydatne dla prowadzenia gospodarki rolnej, w szczególności grunty V i VI klasy bonitacyjnej, jednocześnie w przypadkach w których niemożliwe jest efektywne gospodarowanie o profilu rolnym. Proces zalesień mógłby być przeprowadzany głównie we fragmentach miasta objętych prawnymi formami ochrony przyrody, głównie w ramach przywracania walorów przyrodniczych obszarom zdegradowanym przez rozproszoną zabudowę. Proces ten jednak winien odbywać się zgodnie z przepisami odrębnymi i ustaleniami obowiązującymi dla już istniejących obszarów objętych prawnymi formami ochrony przyrody, a także zgodnie z polityką przestrzenną miasta. Tereny przeznaczone pod zalesianie powinny stanowić zwarte kompleksy o powierzchni nie mniejszej, niż 0,4 ha.

Ponadto, należy zwrócić szczególną uwagę na powiązania przyrodnicze między występującymi terenami lasów czy zieleni poza lasami, a stanowiącymi korytarze ekologiczne. Na obszarach korytarzy ekologicznych zaleca się zakazanie wycinania zadrzewień i zakrzaczeń wzdłuż brzegów cieków wodnych i uregulowanie gospodarki wodno-ściekowej w ich pobliżu.

## **12. OBSZARY SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ ORAZ OBSZARY OSUWANIA SIĘ MAS ZIEMNYCH**

### **Obszary szczególnego zagrożenia powodzią**

Na obszarze Braniewa występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią od rzeki Pasłęki oraz od strony morza, w tym morskich wód terytorialnych. W związku z powyższym w mieście mogą występować zjawiska powodzi. W sporządzonych dla obszaru miasta mapach zagrożenia powodziowego (MZP) wskazano obszary szczególnego zagrożenia powodzią o prawdopodobieństwie wystąpienia  $p=10\%$  (średnio raz na dziesięć lat) oraz  $p=1\%$  (średnio raz na sto lat), które obejmują obszary przyległe do rzeki Pasłęki.

Na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują zakazy wynikające z przepisów odrębnych. Zagospodarowanie na obszarach położonych w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią muszą spełniać warunki określone w ustawie Prawo wodne.

W celu zmniejszenia ryzyka powodziowego i tym samym zapewnienia ochrony przed powodzią nie powinno się dopuszczać wprowadzania nowej zabudowy budynkami w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią. Powyższe wynika z faktu, iż celem zarządzania ryzykiem powodziowym, w świetle art. 16 pkt 4 ustawy Prawo wodne, jest ograniczenie potencjalnych negatywnych skutków powodzi dla życia i zdrowia ludzi, środowiska, dziedzictwa kulturowego oraz działalności gospodarczej. Oznacza to, iż jakiegokolwiek działania lub czynności powodujące zwiększenie ryzyka powodziowego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią są sprzeczne z ww. celem.

### **Obszary narażone na niebezpieczeństwo osuwania się mas ziemnych**

Na terenie Miasta Braniewa nie występują obszary naturalnych zagrożeń geologicznych, w tym obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.

## **13. OBIEKTY LUB OBSZARY, DLA KTÓRYCH WYZNACZA SIĘ W ZŁOŻU KOPALINY FILAR OCHRONNY**

Na terenie miasta nie wskazuje się nowych ani – w związku z brakiem takich obiektów i obszarów – nie zmienia istniejących uregulowań planistycznych dotyczących złóż kopaliny (filaru ochronnego).

#### **14. OBSZARY POMNIKÓW ZAGŁADY I ICH STREFY OCHRONNE**

Na terenie miasta nie wyznacza się ani – w związku z brakiem takich obszarów – nie zmienia dotychczasowych uregulowań planistycznych dotyczących obszarów pomników zagłady i ich stref ochronnych, powołanych zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 maja 1999 roku o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady.

#### **15. OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCENIA, REHABILITACJI, REKULTYWACJI LUB REMEDIACJI, A TAKŻE OBSZARY ZDEGRADOWANE**

Na terenie Miasta nie wyznacza się ani - w związku z brakiem takich obszarów - nie określa uregulowań planistycznych dotyczących obszarów wymagających przekształceń, rehabilitacji lub rekultywacji, z wyjątkiem uwzględnienia poniższych sugestii.

Braniewo nie posiada Gminnego programu rewitalizacji, sporządzonego na podstawie obowiązującej obecnie ustawy z dnia 9 października 2015 roku o rewitalizacji, tym samym na terenie miasta nie wyznaczono zgodnie z cytowaną ustawą obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji.

Niemniej dla miasta obowiązywał Lokalny Program Rewitalizacji Miasta Braniewo na lata 2007-2015, przyjęty uchwałą Nr XXIX/184/09 Rady Miejskiej w Braniewie z dnia 09 września 2009 roku, który wskazywał cztery, następujące obszary wyznaczone do rewitalizacji:

- Obszar I starej zabudowy w okolicach Dworca PKP
- Obszar II „Nowego Miasta”
- Obszar III „Starego Miasta”
- Obszar IV „Kolonja wojskowa”

Wskazuje się, że zasadnym staje się objęcie ww. obszarów, z ewentualną modyfikacją granic, dalszymi procesami rewitalizacyjnymi. Tym samym sugeruje się, sporządzenie Gminnego programu rewitalizacji Miasta Braniewa w oparciu o obowiązujące przepisy ustawy z dnia 9 października 2015 roku o rewitalizacji.

#### **16. GRANICE TERENÓW ZAMKNIĘTYCH I ICH STREFY OCHRONNE**

Studium nie określa nowych terenów zamkniętych na obszarze miasta. Pozostają w dotychczasowym zakresie ustalenia dotyczące granic terenów zamkniętych – terenów kolejowych związanych z linią kolejową o których mowa w decyzji Nr 14 Ministra Infrastruktury z dnia 18 września 2020 r. w sprawie ustalenia terenów zamkniętych, przez które przebiegają linie kolejowe oraz terenów zamkniętych wojskowych, niezbędnych dla obronności państwa, o których mowa w Rozporządzeniu Ministra Obrony Narodowej z dnia 18 lipca 2003 roku w sprawie terenów zamkniętych niezbędnych dla obronności państwa.

W związku z wyłączeniem terenów zamkniętych spod władztwa planistycznego gmin niniejsze Studium nie reguluje kierunków zagospodarowania przestrzennego dla terenów wojskowych na obszarze miasta.

Z kolei zgodnie z brzmieniem art. 14 ust. 6 ustawy z dnia z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym planu miejscowego nie sporządza się dla terenów zamkniętych (tu ww. terenów wojskowych), z wyłączeniem terenów zamkniętych ustalanych przez ministra właściwego do spraw transportu

(obecnie Ministra Infrastruktury). Położone w granicach miasta działki przez które przebiegają linie kolejowe wykazane są w ww. Decyzji Nr 14 Ministra Infrastruktury, tym samym, na podstawie aktualnych przepisów działkę tę można włączyć do objęcia regulacjami planu miejscowego.

Tym samym w obecnym stanie prawnym dla zamkniętych terenów kolejowych lub niezależnie w przypadku wyłączenia części obszarów (części, bądź całości działek) kolejowych spod terenów zamkniętych dopuszcza się ich zagospodarowanie, względnie zabudowywanie (z zachowaniem przepisów odrębnych) pod funkcje związane z obsługą komunikacji i transportu kolejowego i drogowego.

Dla terenów kolejowych, uznanych jako tereny zamknięte, nie wyznaczono stref ochronnych, jednakże w ich sąsiedztwie, w celu zapewnienia eksploatacji linii kolejowej, działania urządzeń związanych z prowadzeniem ruchu kolejowego, a także bezpieczeństwa ruchu kolejowego obowiązują nakazy, zakazy i ograniczenia zgodnie z przepisami odrębnymi.

Na obszarze miasta nie występują strefy ochronne wynikające z decyzji lokalizacyjnych wydanych przez Komisję Planowania przy Radzie Ministrów w związku z realizacją inwestycji w zakresie obronności i bezpieczeństwa państwa.