

**UCHWAŁA NR XVIII/469/2012
RADY MIEJSKIEJ W ELBLĄGU**

z dnia 23 października 2012 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
terenu w narożniku ulic Łęczycka - Rawska w Elblągu**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (jednolity tekst, Dz.U. z 2012 r. poz. 647) oraz art. 18 ust. 2 pkt. 5 i art. 40 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591; z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806; z 2003 r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568; z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203; Nr 167, poz.1759; z 2005 r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457; z 2006 r. Nr 17, poz. 128, Nr 181, poz. 1337; z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974 i Nr 173, poz. 1218; z 2008 r. Nr 180, poz. 1111, Nr 223, poz. 1458; z 2009 r. Nr 52, poz. 420, Nr 157, poz. 1241, z 2010 r. Nr 28, poz. 142 i 146, Nr 40, poz. 230, Nr 106, poz. 675; z 2011 r. Nr 21, poz. 113, Nr 117, poz. 679, Nr 134, poz. 777, Nr 149, poz.887, Nr 217, poz. 1281; z 2012 r.poz. 567), stwierdzając, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy – miasta Elbląg, przyjętego uchwałą Nr XXXIII/825/2006 Rady Miejskiej w Elblągu z dnia 26 października 2006 roku, zmienionego uchwałą Rady Miejskiej w Elblągu Nr XXVI/580/2010 roku z dnia 21 stycznia 2010 roku),uchwala się,co następuje:

**Rozdział 1.
PRZEPISY OGÓLNE**

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu w narożniku ulic Łęczycka – Rawska w Elblągu, obejmujący obszar wewnątrz granic, które wyznaczają: od strony północnej – fragment ulicy Łęczyckiej, osiedle mieszkaniowe przy ul. Braniewskiej i teren zamknięty; od strony wschodniej – teren zamknięty; od strony południowej – fragment ulicy Generała Jarosława Dąbrowskiego (włącznie); od strony zachodniej – fragment ulicy Rawskiej (włącznie).

2. Granice planu, o którym mowa w ustępie 1 wskazano na rysunku planu sporządzonym na mapie sytuacyjno-wysokościowej w skali 1:2000, stanowiącym załącznik graficzny nr 1 do niniejszej uchwały.

3. Rozstrzygnięcie w sprawie uwag wniesionych do projektu planu na etapie jego wyłożenia do publicznego wglądu zawiera załącznik nr 2 do niniejszej uchwały.

4. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy – miasta Elbląg oraz zasadach ich finansowania zawiera załącznik nr 3 do uchwały.

5. W sprawach nie regulowanych niniejszą uchwałą zastosowanie mają przepisy odrębne i szczególne, odnoszące się do obszaru objętego ustaleniami planu.

§ 2. Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest włączenie byłego zamkniętego terenu wojskowego w zurbanizowaną tkankę miejską poprzez jego przeznaczenie pod lokalizację zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i jednorodzinnej oraz nieuciążliwych usług, przy zachowaniu ekologicznego ciągu naturalnie ukształtowanej doliny potoku Dębica.

§ 3. 1. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **planie** – oznacza to niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu w narożniku ulic Łęczycka – Rawska w Elblągu;
- 2) **uchwale** – oznacza to niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Elblągu w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w narożniku ulic Łęczycka – Rawska w Elblągu;
- 3) **rysunku planu** – oznacza to załącznik graficzny nr 1 do uchwały na mapie sytuacyjno-wysokościowej w skali 1:2000;
- 4) **obszarze planu** – oznacza to teren wewnątrz granic opracowania, oznaczonych na rysunku planu, dla którego obowiązują są ustalenia planu;

- 5) **przepisach odrębnych i szczególnych** – oznacza to inne przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych;
- 6) **przeznaczeniu podstawowym** – oznacza to takie przeznaczenie terenu, które powinno dominować w obszarze terenu wydzielonym liniami rozgraniczającymi;
- 7) **przeznaczeniu dopuszczonym** – oznacza to rodzaje przeznaczenia terenu, które mogą wystąpić w koniecznym zakresie i na warunkach określonych w przepisach szczegółowych – poszczególnych kartach terenów;
- 8) **przeznaczeniu uzupełniającym** – oznacza to rodzaje przeznaczenia terenu, które dopełniają funkcjonalnie przeznaczenie podstawowe na warunkach określonych w przepisach szczegółowych – poszczególnych kartach terenów;
- 9) **usługach nieuciążliwych** – oznacza to, że prowadzona działalność usługowa nie może powodować przekroczeń standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych i szczególnych, dotyczących ochrony środowiska ani być źródłem uciążliwych oddziaływań pogarszających warunki życia mieszkańców poza terenem lub lokalem;
- 10) **powierzchni usługowej** – oznacza to powierzchnię użytkową obiektu przeznaczoną na usługi dopuszczone ustaleniami niniejszego planu;
- 11) **wskaźniku intensywności zabudowy terenu/działki** – oznacza to stosunek powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji naziemnych wszystkich budynków, liczonej po zewnętrznym obrysie murów, do powierzchni terenu/działki;
- 12) **powierzchni zabudowanej terenu lub działki budowlanej** – oznacza to powierzchnię zajętą budynkami;
- 13) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię ograniczającą teren, na którym mogą być sytuowane budynki;
- 14) **ustalonej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię na której należy sytuować frontowe elewacje zabudowy;
- 15) **akcent kompozycyjny** – należy przez to rozumieć wyróżniającą się w układzie architektoniczno-urbanistycznym zabudowę lub element tej zabudowy;
- 16) **otwarcu widokowym** – należy przez to rozumieć rejon szczególnej ekspozycji widokowej z miejsca oznaczonego na rysunku planu, w kierunku oznaczonym na rysunku planu, miejsca te należy pozostawić niezabudowane przynajmniej w części parterowej.

2. Określenia inne niż użyte w ust. 1 należy rozumieć zgodnie z ich definicjami zawartymi w przepisach odrębnych.

§ 4. 1. Integralną częścią uchwały jest załącznik graficzny nr1, tj. rysunek planu w skali 1:2000.

2. Następujące oznaczenia graficzne w rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego ustaleniami planu;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) symbol literowo-cyfrowy przyporządkowany poszczególnym terenom;
- 4) ustalona linia zabudowy;
- 5) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 6) otwarcie widokowe;
- 7) akcent architektoniczno-urbanistyczny;
- 8) ciąg pieszo – rowerowy poza wydzielonymi terenami komunikacji;
- 9) obiekt objęty ochroną konserwatorską.

3. Następujące oznaczenia graficzne w rysunku planu są informacjami, nie będącymi ustaleniami planu: linie wyznaczające generalne zasady podziałów na działki budowlane;

§ 5. 1. Ustala się podział obszaru objętego planem na tereny o różnym przeznaczeniu lub o różnych zasadach zabudowy i zagospodarowania, wydzielone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczone symbolami literowo – cyfrowymi. Konkretnie zasady zabudowy i zagospodarowania dla poszczególnych terenów zawarte są w przepisach szczegółowych – kartach terenów niniejszej uchwały.

2. Linie rozgraniczające, o których mowa w ust. 1, poprowadzono po istniejących liniach podziałów geodezyjnych lub należy wyznaczyć je geodezyjnie w projektach podziału gruntów, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 6. W planie określa się:

1) przeznaczenie terenów:

- a) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami **MW1**, **MW2**, **MW3** i **MW4**,
- b) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami **MN1**, **MN2**, **MN3**, **MN4**, **MN5** i **MN6**,
- c) tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami **U1**, **U2** i **U3**,
- d) tereny zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolami **ZP1** i **ZP2**,
- e) teren infrastruktury technicznej: teren urządzeń infrastruktury elektroenergetycznej, oznaczony na rysunku planu symbolem **ITE**,
- f) tereny komunikacji publicznej, oznaczone na rysunku planu symbolem **KD**,
- g) tereny komunikacji wewnętrznej, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDW**.

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego zawarte w przepisach szczegółowych uchwały – kartach terenów;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego zawarte w przepisach szczegółowych uchwały – kartach terenów;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej zawarte w przepisach szczegółowych uchwały – kartach terenów;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych zawarte w przepisach szczegółowych uchwały – kartach terenów;

6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów zawarte w przepisach szczegółowych uchwały – kartach terenów;

7) zasady i warunki podziału nieruchomości zawarte w przepisach szczegółowych uchwały – kartach terenów;

8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy oraz zasady funkcjonowania systemów komunikacji zawarte w przepisach szczegółowych uchwały – kartach terenów;

9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy oraz zasady funkcjonowania systemów infrastruktury technicznej, zawarte w przepisach szczegółowych uchwały – kartach terenów;

10) stawki procentowe służące pobieraniu jednorazowej opłaty, wnoszone na rzecz gminy z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem niniejszego planu, zgodnie z art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości określonej dla poszczególnych terenów w przepisach szczegółowych uchwały – kartach terenów.

§ 7. W planie nie określa się:

1) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów szczególnych, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, gdyż nie występują na obszarze planu;

2) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;

3) zasad i warunków scaleń nieruchomości;

- 4) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu w tym zakazu zabudowy.

Rozdział 2. PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE KARTY TERENÓW

§ 8. Karta terenu **MW1**; powierzchnia terenu **MW1** – 2,35 ha.

1. Ustala się teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem MW1.

2. Przeznaczenie podstawowe terenu: funkcja mieszkaniowa wielorodzinna.

3. Przeznaczenie uzupełniające:

- 1) wewnętrzna obsługa komunikacyjna w zakresie dojazdów i miejsc postojowych;
- 2) zieleń urządzone towarzysząca zabudowie;
- 3) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

4. Warunki jakie musi spełniać przeznaczenie uzupełniające: musi być ono dostosowane do charakteru i wymagań przeznaczenia podstawowego, stosownie wkomponowane w objęty ochroną konserwatorską układ urbanistyczno-architektoniczny.

5. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego: określają je ustalenia zawarte w ust. 8 i 9 niniejszej karty.

6. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) należy zachować istniejącą formę zabudowy i zagospodarowania, dążąc do podniesienia jej standardów w ramach określonych w ust. 7, 8 i 9;
- 2) ustala się wymóg ochrony akustycznej zgodnie z przepisami odrębnymi i szczególnymi.

7. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) ustala się ochronę konserwatorską obiektów wyznaczonych w rysunku planu w następującym zakresie: przy pracach remontowych i modernizacyjnych należy zachować rzut poziomy budynku, sylwetę zabudowy, pokrycia dachów, tradycyjne materiały budowlane, istniejącą artykulację elewacji ukształtowaną przez detal architektoniczny i materiał, kształt otworów okiennych i drzwiowych oraz podziały stolarki okiennej i drzwiowej;
- 2) obejmuje się ochroną konserwatorską również cały układ urbanistyczno-architektoniczny polegającą na zachowaniu istniejących relacji przestrzennych między poszczególnymi elementami zabudowy i zagospodarowania terenu;
- 3) zasady ochrony terenu określono także w ust. 8 i 9 niniejszej karty.

8. Zasady zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu – utrzymując proporcje istniejącego zagospodarowania i zabudowy:
 - a) intensywność zabudowy – $I = 0,5$,
 - b) maksymalna wielkość powierzchni zabudowanej – 15%,
 - c) minimalna wielkość powierzchni biologicznie czynnej – 60%;
- 2) należy zachować istniejący zbiornik retencyjno-przeciwpożarowy;
- 3) ustala się zakaz lokalizacji nowej zabudowy;
- 4) ustala się zakaz lokalizacji reklam.

9. Zasady kształtowania zabudowy:

- 1) ustalone linie zabudowy – przyjmuje się po obrysie istniejącej zabudowy;
- 2) określono także w ust. 7 i 8.

10. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu:

- 1) ustala się dojazd na teren od strony ulicy Generała Jarosława Dąbrowskiego, oznaczonej na rysunku planu symbolem 02.KDZ 1/2;
- 2) ustala się wewnętrzną obsługę komunikacyjną terenu MW1, która powinna być zorganizowana w formie ciągów pieszo – jezdnych, charakterystycznych dla strefy uspokojonego ruchu z zachowaniem równowagi między komunikacją pieszą, rowerową i samochodową zapewniającej jednocześnie warunki ochrony przeciwpożarowej oraz obsługi technicznej służb komunalnych;
- 3) miejsca parkingowe należy realizować w liniach rozgraniczających teren MW1 poprzez istniejące w historycznej zabudowie zespoły garażowe oraz naziemne miejsca parkingowe;
- 4) ustala się wskaźnik parkingowy: 1 miejsce parkingowe na 1 mieszkanie.

11. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

- 1) sieci infrastruktury technicznej należy prowadzić przez teren MW1 jako podziemne;
- 2) niezbędne kubaturowe obiekty infrastruktury technicznej należy lokalizować na wydzielonych działkach z możliwością dojazdu, na zasadach określonych w przepisach szczególnych i harmonijnie wkomponować w otaczające zagospodarowanie i w zabudowę;
- 3) zaopatrzenie w wodę, energię elektryczną, odprowadzenie wód opadowych oraz wywóz odpadów komunalnych należy realizować w ramach systemów obsługujących miasto; wyklucza się stosowanie rozwiązań tymczasowych i przejściowych, niezgodnych z ustaleniami uchwały;
- 4) teren objęty jest Aglomeracją Elbląg, ścieki bytowo – gospodarcze należy odprowadzać wyłącznie do zbiorczej sieci kanalizacji sanitarnej;
- 5) ustala się jako preferowane zasilanie w ciepło z sieci miejskiej, ewentualnie stosowanie indywidualnych urządzeń grzewczych nie powodujących przekroczeń standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych i szczególnych;
- 6) szczegółowe działania w zakresie infrastruktury technicznej powinny być określone na podstawie projektów budowlanych dla poszczególnych przedsięwzięć inwestycyjnych z uwzględnieniem niniejszych ustaleń i przepisów odrębnych.

12. Zasady i warunki podziału terenu MW1 : zasady i warunki podziału terenu muszą odpowiadać ustaleniom zawartym w niniejszym paragrafie uchwały i nie stanowić bariery dla ich realizacji.

13. Stawkę procentową, o której mowa w § 6 pkt 10 ustala się dla terenu MW1 w wysokości 30%.

§ 9. Karta terenów MW2 , MW3 , MW4 ; powierzchnie terenów: MW2 –1,54 ha, MW3 –2,59 ha, MW4 –2,23 ha.

1. Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami: MW2 , MW3 , MW4

2. Przeznaczenie podstawowe terenu: funkcja mieszkaniowa wielorodzinna.

3. Przeznaczenie uzupełniające :

- 1) wewnętrzna obsługa komunikacyjna w zakresie dróg wewnętrznych, dojazdów i miejsc postojowych;
- 2) podziemne miejsca parkingowe pod budynkami mieszkalnymi;
- 3) zieleń urządzone towarzysząca zabudowie;
- 4) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

4. Warunki jakie musi spełniać przeznaczenie uzupełniające: musi być ono dostosowane do charakteru i wymagań przeznaczenia podstawowego.

5. Zasady ochrony i kształtowania ład u przestrzennego: określają je ustalenia zawarte w ust. 8 i 9 niniejszej karty.

6. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: ustala się wymóg ochrony akustycznej dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej zgodnie z przepisami odrębnymi i szczególnymi.

7. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie ustala się.

8. Zasady zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania działki:
 - a) intensywność zabudowy – $0,60 < I < 0,90$,
 - b) maksymalna wielkość powierzchni zabudowanej – 35%,
 - c) minimalna wielkość powierzchni biologicznie czynnej – 25%;
- 2) każdy teren MW2, MW3, MW4 należy zagospodarowywać w ramach przedsięwzięcia inwestycyjnego opartego na projekcie traktującym go jako jedną działkę budowlaną;
- 3) ustala się przez teren MW4 przebieg ścieżki pieszo – rowerowej – zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) ustala się wglądy widokowe na terenie MW4 zgodnie z rysunkiem planu.

9. Zasady kształtowania zabudowy:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy określono w rysunku planu;
- 2) ustala się wysokość zabudowy jako niską zgodnie z przepisami odrębnymi i szczególnymi dotyczącymi prawa budowlanego;
- 3) nie ustala się geometrii dachu.

10. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu:

- 1) ustala się dojazd na teren MW2 i MW3 poprzez wspólny dla obu terenów zjazd z ulicy Łęczyckiej – wskazany w rysunku planu;
- 2) ustala się dojazd na teren MW4 od strony ulicy Generała Jarosława Dąbrowskiego poprzez nowoprojektowaną drogę wewnętrzną, oznaczoną na rysunku planu symbolem 03.KDW;
- 3) ustala się wewnętrzną obsługę komunikacyjną terenów MW2, MW3, MW4, która powinna być zorganizowana w formie ciągów pieszo – jezdnych charakterystycznych dla strefy uspokojonego ruchu z zachowaniem równowagi między komunikacją pieszą, rowerową i samochodową zapewniającej jednocześnie warunki ochrony przeciwpożarowej oraz obsługi technicznej służb komunalnych;
- 4) miejsca parkingów należy realizować w liniach rozgraniczających terenów MW2, MW3, MW4 poprzez parkingi podziemne i naziemne;
- 5) ustala się wskaźnik parkingowy: 1 miejsce parkingowe na 1 mieszkanie.

11. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

- 1) sieci infrastruktury technicznej należy prowadzić przez teren MW2, MW3, MW4 jako podziemne;
- 2) niezbędne kubaturowe obiekty infrastruktury technicznej należy lokalizować na wydzielonych działkach z możliwością dojazdu, na zasadach określonych w przepisach szczególnych i harmonijnie wkomponować w otaczające zagospodarowanie lub w zabudowę;
- 3) zaopatrzenie w wodę, energię elektryczną, odprowadzenie wód opadowych oraz wywóz odpadów komunalnych należy realizować w ramach systemów obsługujących miasto; wyklucza się stosowanie rozwiązań tymczasowych i przejściowych, niezgodnych z ustaleniami uchwały;
- 4) teren objęty jest Aglomeracją Elbląg, ścieki bytowo – gospodarcze należy odprowadzać wyłącznie do zbiorczej sieci kanalizacji sanitarnej;
- 5) możliwość realizacji ustaleń planu uzależnia się od wyprzedzającego wybudowania zbiorczej kanalizacji sanitarnej;
- 6) ustala się jako preferowane zasilanie w ciepło z sieci miejskiej, ewentualnie stosowanie indywidualnych urządzeń grzewczych nie powodujących przekroczeń standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych i szczególnych;

- 7) szczegółowe działania w zakresie infrastruktury technicznej powinny być określone na podstawie projektów budowlanych dla poszczególnych przedsięwzięć inwestycyjnych z uwzględnieniem niniejszych ustaleń i przepisów odrębnych.

12. Zasady i warunki podziału terenów MW2, MW3, MW4:

- 1) do czasu realizacji przedsięwzięcia o którym mowa w ust. 8 pkt 2 niniejszego paragrafu poszczególne tereny MW2, MW3, MW4 należy traktować jako jedną działkę budowlaną;
- 2) zasady i warunki podziału terenu muszą odpowiadać ustaleniom zawartym w niniejszym paragrafie uchwały i nie stanowić bariery dla ich realizacji.

13. Stawkę procentową, o której mowa w § 6 pkt 10 ustala się dla terenów MW2, MW3, MW4 w wysokości 30%.

§ 10. Karta terenów MN1, MN2, MN3, MN4, MN5, MN6; powierzchnie terenów: MN1 –0,31 ha, MN2 –0,93 ha, MN3 –0,61 ha, MN4 –1,02 ha, MN5 –0,86 ha, MN6 –1,35 ha.

1. Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami: MN1, MN2, MN3, MN4, MN5, MN6.

2. Przeznaczenie podstawowe terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

3. Przeznaczenie dopuszczone i uzupełniające terenów:

- 1) usługi nieuciążliwe w parterach budynków;
- 2) zieleń urządzone towarzysząca zabudowie;
- 3) wewnętrzna obsługa komunikacyjna w zakresie dojazdów i miejsc postojowych;
- 4) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

4. Warunki jakie musi spełniać przeznaczenie dopuszczone i uzupełniające:

- 1) musi być ono dostosowane do charakteru i wymagań przeznaczenia podstawowego;
- 2) usługi nie mogą się zaliczać do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko;
- 3) nie może być źródłem uciążliwych oddziaływań pogarszających warunki życia mieszkańców poza terenem lub lokalem do którego ich użytkownik ma tytuł prawny.

5. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego: określają je ustalenia zawarte w ust. 8 i 9 niniejszej karty.

6. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: ustala się wymóg ochrony akustycznej zgodnie z przepisami odrębnymi i szczególnymi.

7. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie ustala się.

8. Zasady zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania działki dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej:
 - a) intensywność zabudowy – $0,30 < I < 0,50$,
 - b) maksymalna wielkość powierzchni zabudowanej – 30%,
 - c) minimalna wielkość powierzchni biologicznie czynnej – 50%;
- 2) ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania działki dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej i/lub szeregowej:
 - a) parametry intensywności zabudowy – $0,70 < I < 1,00$,
 - b) maksymalna wielkość powierzchni zabudowanej – 50%,
 - c) minimalna wielkość powierzchni biologicznie czynnej – 30%;

- 3) powierzchnia działki budowlanej dla wolnostojących domów jednorodzinnych powinna wynosić od $600\text{m}^2 \div 1200\text{m}^2$; dla jednorodzinnej zabudowy bliźniaczej lub szeregowej od $300\text{m}^2 \div 600\text{m}^2$;
- 4) poszczególne tereny MN1, MN2, MN3, MN4, MN5, MN6 należy zagospodarować w formie jednego przedsięwzięcia inwestycyjnego, który musi poprzedzić koncepcja urbanistyczno-architektoniczna zabudowy i zagospodarowania terenu zawierająca:
 - a) projekt podziału na działki budowlane,
 - b) usytuowanie i formę zabudowy,
 - c) w każdym z poszczególnych terenów MN należy przyjąć jeden sposób usytuowania kalenicy dachów: szczytowy albo kalenicowy,
 - d) etapowanie zabudowy.

9. Zasady kształtowania zabudowy:

- 1) ustalone linie zabudowy określono w rysunku planu; dopuszcza się dla terenów MN3 i MN4 w zależności od typu zabudowy usytuowanie zabudowy na ustalonej linii tylko z jednej strony ulicy;
- 2) ustala się wysokość budynków – do dwóch kondygnacji plus poddasze użytkowe, przy zachowaniu łącznej maksymalnej wysokości budynku 12,0 m. licząc od poziomu „0” zabudowy;
- 3) maksymalny poziom „0” parteru – 1,2 m. od poziomu terenu przy wejściu do budynku;
- 4) ustala się dachy – dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci w granicach $45^\circ \div 55^\circ$; pokryte dachówką ceramiczną;
- 5) garaże należy realizować jako wbudowane lub przybudowane do budynku w ramach dopuszczalnej powierzchni zabudowy.

10. Zasady obsługi komunikacyjnej terenów:

- 1) ustala się dojazd do terenów od strony ulicy Generała Jarosława Dąbrowskiego poprzez nowoprojektowane drogi wewnętrzne, oznaczone na rysunku planu symbolami 03.KDW, 04.KDW, 05.KDW, 06.KDW, 07.KDW, 08.KDW;
- 2) miejsca postojowe należy realizować w liniach rozgraniczających terenu MN1, MN2, MN3, MN4, MN5, MN6;
- 3) ustala się następujące wskaźniki parkingów:
 - a) 2 miejsca parkingowe na działce z zabudową wolnostojącą,
 - b) 1 miejsca parkingowe na działce z zabudową bliźniaczą i/lub szeregową.

11. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

- 1) sieci infrastruktury technicznej należy prowadzić przez teren MN1, MN2, MN3, MN4, MN5, MN6 jako podziemne;
- 2) niezbędne kubaturowe obiekty infrastruktury technicznej należy lokalizować na wydzielonych działkach z możliwością dojazdu, na zasadach określonych w przepisach szczególnych i harmonijnie wkomponować w otaczające zagospodarowanie lub w zabudowę;
- 3) zaopatrzenie w wodę, energię elektryczną, odprowadzenie wód opadowych oraz wywóz odpadów komunalnych należy realizować w ramach systemów obsługujących miasto; wyklucza się stosowanie rozwiązań tymczasowych i przejściowych, niezgodnych z ustaleniami uchwały;
- 4) teren objęty jest Aglomeracją Elbląg, ścieki bytowo – gospodarcze należy odprowadzać wyłącznie do zbiorczej sieci kanalizacji sanitarnej;
- 5) możliwość realizacji ustaleń planu uzależnia się od wyprzedzającego wybudowania zbiorczej kanalizacji sanitarnej;
- 6) ustala się jako preferowane zasilanie w ciepło z sieci miejskiej, ewentualnie stosowanie indywidualnych urządzeń grzewczych nie powodujących przekroczeń standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych i szczególnych;

7) szczegółowe działania w zakresie infrastruktury technicznej powinny być określone na podstawie projektów budowlanych dla poszczególnych przedsięwzięć inwestycyjnych z uwzględnieniem niniejszych ustaleń i przepisów odrębnych.

12. Zasady i warunki podziału terenów MN1, MN2, MN3, MN4, MN5, MN6: podziały na działki geodezyjne należy dokonywać zgodnie z koncepcją o której mowa w ust. 8 pkt 4 oraz zasadami określonymi w ust. 8 pkt 3 niniejszego paragrafu.

13. Stawkę procentową, o której mowa w § 6 pkt 10 ustala się dla terenu MN1, MN2, MN3, MN4, MN5, MN6 w wysokości 30%.

§ 11. Karta terenu U1; powierzchnia terenu U1 – 0,86 ha.

1. Ustala się teren zabudowy usługowej nieuciążliwej, oznaczony na rysunku planu symbolem U1.

2. Przeznaczenie podstawowe terenu: nieuciążliwe funkcje usługowe.

3. Przeznaczenie uzupełniające:

- 1) wewnętrzna obsługa komunikacyjna w zakresie dojazdów i miejsc postojowych;
- 2) zielen towarzysząca zabudowie;
- 3) obiekty i sieci infrastruktury technicznej.

4. Warunki jakie musi spełniać przeznaczenie uzupełniające: musi być ono dostosowane do charakteru i wymagań przeznaczenia podstawowego i uwarunkowań wynikających z przepisów odrębnych i szczególnych.

5. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego: określają je ustalenia zawarte w ust. 8 i 9 niniejszej karty.

6. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) wzdłuż wschodniej granicy terenu U1 sąsiadującej z terenem planowanej zabudowy mieszkaniowej należy wykonać 10 metrowy pas zieleni izolacyjnej, dopuszczając lokalizację przejść;
- 2) teren od strony ZP1 należy zagospodarować w sposób nieingerujący w dolinę potoku Dębica.

7. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: ustala się, że reklamy wolnostojące nie mogą przesłaniać widoku na zespół zabytkowy objęty ochroną konserwatorską.

8. Zasady zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania działki:
 - a) intensywność zabudowy – $0,40 < I < 0,80$,
 - b) maksymalna wielkość powierzchni zabudowanej – 40%,
 - c) minimalna wielkość powierzchni biologicznie czynnej – 15%;
- 2) teren należy zagospodarować w ramach przedsięwzięcia inwestycyjnego opartego na projekcie traktującym go jako jedną działkę budowlaną;
- 3) ustala się strefę lokalizacji zieleni izolacyjnej.

9. Zasady kształtowania zabudowy:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy określono w rysunku planu;
- 2) ustala się wysokość zabudowy jako niską zgodnie z przepisami odrębnymi i szczególnymi dotyczącymi prawa budowlanego;
- 3) geometrii dachu nie ustala się.

10. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu:

- 1) ustala się dojazd na teren od strony ulicy Rawskiej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 01.KDZ 1/2 poprzez zjazd wskazany w rysunku planu;

- 2) miejsca postojowe należy realizować w liniach rozgraniczających terenu U1 w formie parkingów naziemnych lub wbudowanych w zabudowę;
- 3) ilość miejsc postojowych powinna zabezpieczać potrzeby zgodnie ze wskaźnikami: 2 stanowiska na 100 m² powierzchni użytkowej usług oraz 4 stanowiska na 10 zatrudnionych;
- 4) należy przewidzieć adekwatną do potrzeb liczbę miejsc do parkowania rowerów;
- 5) należy uwzględnić wymagane przepisami szczególnymi drogi przeciwpożarowe.

11. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

- 1) sieci infrastruktury technicznej należy prowadzić przez teren U1 jako podziemne;
- 2) niezbędne kubaturowe obiekty infrastruktury technicznej należy lokalizować na wydzielonych działkach z możliwością dojazdu, na zasadach określonych w przepisach szczególnych i harmonijnie wkomponować w zagospodarowanie lub w zabudowę;
- 3) zaopatrzenie w wodę, energię elektryczną, odprowadzenie wód opadowych oraz wywóz odpadów komunalnych należy realizować w ramach systemów obsługujących miasto; wyklucza się stosowanie rozwiązań tymczasowych i przejściowych, niezgodnych z ustaleniami uchwały;
- 4) teren objęty jest Aglomeracją Elbląg, ścieki bytowo – gospodarcze należy odprowadzać wyłącznie do zbiorczej sieci kanalizacji sanitarnej;
- 5) możliwość realizacji ustaleń planu uzależnia się od wyprzedzającego wybudowania zbiorczej kanalizacji sanitarnej;
- 6) ustala się jako preferowane zasilanie w ciepło z sieci miejskiej, ewentualnie stosowanie indywidualnych urządzeń grzewczych nie powodujących przekroczeń standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych i szczególnych;
- 7) szczegółowe działania w zakresie infrastruktury technicznej powinny być określone na podstawie projektów budowlanych dla poszczególnych przedsięwzięć inwestycyjnych z uwzględnieniem niniejszych ustaleń i przepisów odrębnych.

12. Zasady i warunki podziału terenu U1 :

- 1) do czasu realizacji przedsięwzięcia o którym mowa w ust. 8 pkt 2 niniejszego paragrafu teren należy traktować jako jedną działkę budowlaną;
- 2) zasady i warunki podziału terenu muszą odpowiadać ustaleniom zawartym w niniejszym paragrafie uchwały i nie stanowić bariery dla ich realizacji.

13. Stawkę procentową, o której mowa w § 6 pkt 10 ustala się dla terenu U1 w wysokości 30%.

§ 12. Karta terenu U2; powierzchnia terenu U2 –0,90 ha.

1. Ustala się teren zabudowy usługowej nieuciążliwej, oznaczony na rysunku planu symbolem U2.

2. Przeznaczenie podstawowe terenu: nieuciążliwe funkcje usługowe.

3. Przeznaczenie uzupełniające:

- 1) wewnętrzna obsługa komunikacyjna w zakresie dojazdów i miejsc postojowych;
- 2) zieleń towarzysząca zabudowie;
- 3) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

4. Warunki jakie musi spełniać przeznaczenie uzupełniające: musi być ono dostosowane do charakteru i wymagań przeznaczenia podstawowego i uwarunkowań wynikających z przepisów odrębnych i szczególnych.

5. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego: określają je ustalenia zawarte w ust. 8 i 9 niniejszej karty.

6. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: nie ustala się.

7. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: ustala się, że reklamy wolnostojące nie mogą przesłaniać widoku na zespół zabytkowy objęty ochroną konserwatorską.

8. Zasady zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania działki:
 - a) intensywność zabudowy – $0,30 < I < 0,60$,
 - b) maksymalna wielkość powierzchni zabudowanej – 30%,
 - c) minimalna wielkość powierzchni biologicznie czynnej – 15%;
- 2) ustala się, że teren należy zagospodarować w ramach przedsięwzięcia inwestycyjnego opartego na projekcie traktującym go jako jedną działkę budowlaną.

9. Zasady kształtowania zabudowy:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy określono w rysunku planu;
- 2) ustala się wysokość zabudowy jako niską zgodnie z przepisami odrębnymi i szczególnymi dotyczącymi prawa budowlanego;
- 3) gabaryty nowego budynku lub nowych budynków, kształt, pokrycie dachu oraz kompozycja wystroju ścian zewnętrznych winny nawiązywać charakterem do obiektu istniejącego.

10. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu:

- 1) ustala się dojazd na teren od strony ulicy Generała Jarosława Dąbrowskiego, oznaczonej na rysunku planu symbolem 02.KDZ 1/2 i/lub od strony nowoprojektowanej ulicy wewnętrznej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 03.KDW;
- 2) miejsca postojowe należy realizować w liniach rozgraniczających terenu U2 poprzez parking naziemny lub wbudowane w zabudowę;
- 3) ilość miejsc postojowych powinna zabezpieczać potrzeby zgodnie ze wskaźnikami: 1 stanowisko na 50m² powierzchni użytkowej usług, 1 stanowisko na 5 zatrudnionych.

11. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

- 1) sieci infrastruktury technicznej należy prowadzić przez teren U2 jako podziemne;
- 2) niezbędne kubaturowe obiekty infrastruktury technicznej należy lokalizować na wydzielonych działkach z możliwością dojazdu, na zasadach określonych w przepisach szczególnych i harmonijnie wkomponować w zagospodarowanie lub w zabudowę;
- 3) zaopatrzenie w wodę, energię elektryczną, odprowadzenie wód opadowych oraz wywóz odpadów komunalnych należy realizować w ramach systemów obsługujących miasto; wyklucza się stosowanie rozwiązań tymczasowych i przejściowych, niezgodnych z ustaleniami uchwały;
- 4) teren objęty jest Aglomeracją Elbląg, ścieki bytowo – gospodarcze należy odprowadzać wyłącznie do zbiorczej sieci kanalizacji sanitarnej;
- 5) możliwość realizacji ustaleń planu uzależnia się od wyprzedzającego wybudowania zbiorczej kanalizacji sanitarnej;
- 6) ustala się jako preferowane zasilanie w ciepło z sieci miejskiej, ewentualnie stosowanie indywidualnych urządzeń grzewczych nie powodujących przekroczeń standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych i szczególnych;
- 7) szczegółowe działania w zakresie infrastruktury technicznej powinny być określone na podstawie projektów budowlanych dla poszczególnych przedsięwzięć inwestycyjnych z uwzględnieniem niniejszych ustaleń i przepisów odrębnych.

12. Zasady i warunki podziału terenu U2 :

- 1) do czasu realizacji przedsięwzięcia o którym mowa w ust. 8 pkt 2 niniejszego paragrafu teren należy traktować jako jedną działkę budowlaną;
- 2) zasady i warunki podziału terenu muszą odpowiadać ustaleniom zawartym w niniejszym paragrafie uchwały i stanowić bariery dla ich realizacji.

13. Stawkę procentową, o której mowa w § 6 pkt 10 ustala się dla terenu U2 w wysokości 30%.

§ 13. Karta terenu U3; powierzchnia terenu U3 – 0,42ha.

1. Ustala się teren zabudowy usługowej nieuciążliwej, oznaczony na rysunku planu symbolem U3.

2. Przeznaczenie podstawowe terenu: nieuciążliwe funkcje usługowe.

3. Przeznaczenie uzupełniające:

- 1) wewnętrzna obsługa komunikacyjna w zakresie dojazdów i miejsc postojowych,
- 2) zieleń urządzonej, elementy małej architektury;
- 3) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

4. Warunki jakie musi spełniać przeznaczenie dopuszczone, uzupełniające: musi być ono dostosowane do charakteru i wymagań przeznaczenia podstawowego i uwarunkowań wynikających z przepisów odrębnych i szczególnych.

5. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego: określają je ustalenia zawarte w ust. 8 i 9 niniejszej karty.

6. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: nie ustala się.

7. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie ustala się.

8. Zasady zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania działki:
 - a) intensywność zabudowy – $0,30 < I < 0,60$,
 - b) maksymalna wielkość powierzchni zabudowanej – 30%,
 - c) minimalna wielkość powierzchni biologicznie czynnej – 10%;
- 2) ustala się, że teren należy zagospodarować w ramach przedsięwzięcia inwestycyjnego opartego na projekcie traktującym go jako jedną działkę budowlaną.

9. Zasady kształtowania zabudowy:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy określono w rysunku planu;
- 2) ustala się wysokość zabudowy jako niską zgodnie z przepisami odrębnymi i szczególnymi dotyczącymi prawa budowlanego;
- 3) nie ustala się geometrii dachu;
- 4) ustala się akcent kompozycyjny zgodnie z rysunkiem planu.

10. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu:

- 1) ustala się dojazd na teren od strony nowoprojektowanych ulic wewnętrznych, oznaczonych na rysunku planu symbolami 05.KDW i 06.KDW;
- 2) miejsca postojowe należy realizować w liniach rozgraniczających terenu U3 poprzez parking naziemny lub jako wbudowane w zabudowę;
- 3) ilość miejsc postojowych powinna zabezpieczać potrzeby zgodnie ze wskaźnikami: 1 stanowisko na 50m² powierzchni użytkowej usług, 1 stanowisko na 5 zatrudnionych.

11. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

- 1) sieci infrastruktury technicznej należy prowadzić przez teren U3 jako podziemne;
- 2) niezbędne kubaturowe obiekty infrastruktury technicznej należy lokalizować na wydzielonych działkach z możliwością dojazdu, na zasadach określonych w przepisach szczególnych i harmonijnie wkomponować w zagospodarowanie lub w zabudowę;
- 3) zaopatrzenie w wodę, energię elektryczną, odprowadzenie wód opadowych oraz wywóz odpadów komunalnych należy realizować w ramach systemów obsługujących miasto; wyklucza się stosowanie rozwiązań tymczasowych i przejściowych, niezgodnych z ustaleniami uchwały;

- 4) teren objęty jest Aglomeracją Elbląg, ścieki bytowo – gospodarcze należy odprowadzać wyłącznie do zbiorczej sieci kanalizacji sanitarnej;
- 5) możliwość realizacji ustaleń planu uzależnia się od wyprzedzającego wybudowania zbiorczej kanalizacji sanitarnej;
- 6) ustala się jako preferowane zasilanie w ciepło z sieci miejskiej, ewentualnie stosowanie indywidualnych urządzeń grzewczych nie powodujących przekroczeń standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych i szczególnych;
- 7) szczegółowe działania w zakresie infrastruktury technicznej powinny być określone na podstawie projektów budowlanych dla poszczególnych przedsięwzięć inwestycyjnych z uwzględnieniem niniejszych ustaleń i przepisów odrębnych.

12. Zasady i warunki podziału terenu U3 :

- 1) do czasu realizacji przedsięwzięcia o którym mowa w ust. 8 pkt 2 niniejszego paragrafu teren należy traktować jako jedną działkę budowlaną;
- 2) zasady i warunki podziału terenu muszą odpowiadać ustaleniom zawartym w niniejszym paragrafie uchwały i nie stanowić bariery dla ich realizacji.

13. Stawkę procentową, o której mowa w § 6 pkt 10 ustala się dla terenu U3 w wysokości 30%.

§ 14. Karta terenu ZP1; powierzchnie terenu: ZP1 –1,92ha.

1. Ustala się teren publicznej zieleni urządzonej, oznaczony na rysunku planu symbolem ZP1.

2. Przeznaczenie podstawowe terenu: zieleni urządzonej.

3. Przeznaczenie uzupełniające i dopuszczone terenu:

- 1) niekubaturowe urządzenia sportu i rekreacji;
- 2) mała architektura o charakterze parkowym;
- 3) ciągi pieszo – rowerowe;
- 4) sieci i obiekty infrastruktury technicznej.

4. Warunki jakie musi spełniać przeznaczenie uzupełniające i dopuszczone: wkomponowanie w ukształtowanie terenu i minimalna ingerencja w zieleni.

5. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego: teren należy zagospodarowywać w zgodzie z ustaleniami niniejszej karty, mając na względzie zarówno jego funkcjonalność jak i walory estetyczne.

6. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) strefę potoku Dębica należy chronić jako naturalny ciąg ekologiczny, a wszelkie działania inwestycyjne w jej obrębie należy poprzedzić opinią przyrodniczą;
- 2) należy zabezpieczać skarpy doliny potoku Dębica przed erozją i osiadaniem mas ziemnych.

7. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie ustala się.

8. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: określono je w pkt.9 niniejszej karty.

9. Zasady zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) intensywności zabudowy – $I = 0$,
 - b) maksymalna wielkość powierzchni zabudowanej – 0%,
 - c) minimalna wielkość powierzchni biologicznie czynnej – 80%;
- 2) skarpy doliny potoku Dębica należy zagospodarować w sposób zabezpieczający przed erozją i osiadaniem mas ziemnych;

- 3) wyznacza się ciągi pieszo – rowerowe zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) należy wprowadzić ciągi piesze w celu zapewnienia dostępności zespołów zieleni;
- 5) należy zagospodarować teren zielenią urządzoną oraz małą architekturą dla wydobycia i podkreślenia cech krajobrazowo – przyrodniczych przy zachowaniu uwarunkowań związanych z koniecznością ochrony ukształtowania doliny potoku Dębica;
- 6) tereny należy zagospodarowywać w sposób kompozycyjnie i funkcjonalnie zintegrowany z sąsiednimi terenami mieszkaniowymi;
- 7) ustala się zakaz lokalizacji parkingów;
- 8) ustala się zakaz grodzenia terenu;
- 9) ustala się zakaz lokalizacji reklam.

10. **Zasady kształtowania zabudowy:** ustala się zakaz zabudowy kubaturowej.

11. **Zasady obsługi komunikacyjnej terenu:**

- 1) ustala się dostępność do terenu od strony ulicy Rawskiej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 01.KDZ 1/2 oraz od strony nowoprojektowanej ulicy wewnętrznej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 03.KDW;
- 2) miejsca postojowe – nie dotyczy.

12. **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej**

- 1) sieci infrastruktury technicznej należy prowadzić przez teren ZP1 jako podziemne;
- 2) kubaturowe obiekty infrastruktury technicznej należy lokalizować na działkach wydzielonych z możliwością dojazdu, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 3) szczegółowe działania w zakresie infrastruktury technicznej powinny być określone na podstawie projektów budowlanych dla poszczególnych przedsięwzięć inwestycyjnych z uwzględnieniem niniejszych ustaleń.

13. **Zasady i warunki podziału terenu ZP1:** ustala się zakaz dokonywania nowych wydzielen geodezyjnych.

14. **Stawkę procentową, o której mowa w § 6 pkt 10 ustala się dla terenu ZP1 w wysokości 30%.**

§ 15. Karta terenu ZP2; powierzchnie terenu: ZP2 –0,60ha.

1. **Ustala się teren zieleni urządzonej, oznaczony na rysunku planu symbolem ZP2.**

2. **Przeznaczenie podstawowe terenu:** zielen urządzona.

3. **Przeznaczenie uzupełniające i dopuszczone terenu:**

- 1) niekubaturowe urządzenia sportu i rekreacji;
- 2) place zabaw dla dzieci;
- 3) mała architektura o charakterze parkowym;
- 4) ciąg pieszo – rowerowy;
- 5) sieci i obiekty infrastruktury technicznej.

4. **Warunki jakie musi spełniać przeznaczenie uzupełniające i dopuszczone:** wkomponowanie w ukształtowanie terenu i minimalna ingerencja w zielen.

5. **Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:** teren należy zagospodarowywać w zgodzie z ustaleniami niniejszej karty, mają na względzie zarówno jego funkcjonalność jak i walory estetyczne.

6. **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:** wszelkie działania inwestycyjne należy poprzedzić opinią przyrodniczą.

7. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** nie ustala się.

8. Zasady zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) intensywność zabudowy – $I = 0$,
 - b) maksymalna wielkość powierzchni zabudowanej – 0%,
 - c) minimalna wielkość powierzchni biologicznie czynnej – 80%;
- 2) należy zagospodarować teren zielenią urządzoną oraz małą architekturą;
- 3) wyznacza się ciąg pieszo – rowerowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) teren należy zagospodarowywać w sposób kompozycyjnie i funkcjonalnie zintegrowany z sąsiednimi terenami mieszkaniowymi;
- 5) ustala się zakaz lokalizacji reklam.

9. Zasady kształtowania zabudowy: ustala się zakaz zabudowy kubaturowej.

10. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu:

- 1) ustala się dojazd na teren od strony nowoprojektowanych ulic wewnętrznych, oznaczonych na rysunku planu symbolami 03.KDW i 06.KDW;
- 2) miejsca postojowe – nie ustala się.

11. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

- 1) sieci infrastruktury technicznej należy prowadzić przez teren ZP2 jako podziemne;
- 2) kubaturowe obiekty infrastruktury technicznej należy lokalizować na działkach wydzielonych z możliwością dojazdu, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 3) szczegółowe działania w zakresie infrastruktury technicznej powinny być określone na podstawie projektów budowlanych dla poszczególnych przedsięwzięć inwestycyjnych z uwzględnieniem niniejszych ustaleń.

12. Zasady i warunki podziału terenu ZP2 : nie ustala się.

13. Stawkę procentową, o której mowa w § 6 pkt 10 ustala się dla terenu ZP2 w wysokości 30%.

§ 16. Karta terenu ITE; powierzchnie terenu ITE – 0,01 ha.

1. Ustala się teren infrastruktury technicznej – elektroenergetycznej, oznaczony rysunku planu symbolem ITE.

2. Przeznaczenie podstawowe terenu: stacja transformatorowa.

3. Przeznaczenie uzupełniające terenu: sieci i obiekty infrastruktury technicznej.

4. Warunki jakie musi spełniać przeznaczenie uzupełniające: należy realizować bez kolizji z przeznaczeniem podstawowym.

5. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego: nie ustala się.

6. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: nie ustala się.

7. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie ustala się.

8. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie ustala się.

9. Zasady zagospodarowania terenu:

- 1) sieci infrastruktury technicznej należy prowadzić wyłącznie jako podziemne;
- 2) szczegółowe działania w zakresie infrastruktury technicznej powinny być określone na podstawie projektów budowlanych dla poszczególnych przedsięwzięć inwestycyjnych z uwzględnieniem ustaleń niniejszej karty.

10. Zasady kształtowania zabudowy: nie ustala się.

11. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu:

- 1) ustala się dojazd na teren od strony nowoprojektowanej ulicy wewnętrznej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 08.KDW;
- 2) miejsca postojowe – nie dotyczy.

12. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: określają je ustalenia zawarte w ust. 9 niniejszej karty.

13. Zasady i warunki podziału terenu ITE: nie ustala się.

14. Stawkę procentową, o której mowa w § 6 pkt 10 ustala się dla terenu ITE w wysokości 30%.

§ 17. Karta terenów KD

1. Ustala się tereny komunikacji: ulice publiczne wraz z pasami technicznymi, oznaczone na rysunku planu symbolem KD i innymi symbolami dookreślającymi typ komunikacji: 01 – numer porządkowy, Z – klasa zbiorcza ulicy, 1/2 – pierwsza cyfra określa ilość jezdni, druga cyfra określa ilość pasów ruchu.

2. Ustala się następujące zasady kształtowania i obsługi komunikacji:

- 1) ustala się linie rozgraniczające fragmentu ulicy Rawskiej, oznaczonego na rysunku planu symbolem 01.KDZ 1/2, w obrębie których powinna znaleźć się: jezdnia o dwóch pasach ruchu i obustronne chodniki;
- 2) ustala się linie rozgraniczające fragmentu ulicy Generała Jarosława Dąbrowskiego, oznaczonego na rysunku planu symbolem 02.KDZ 1/2, w obrębie których powinna znaleźć się: jezdnia o dwóch pasach ruchu i obustronne chodniki.

3. Przeznaczenie dopuszczone terenu:

- 1) ciągi rowerowe i piesze;
- 2) zatoki autobusowe i urządzone przystanki dla pasażerów;
- 3) miejsca postojowe dla samochodów osobowych;
- 4) zieleń urządzona, w tym zieleń o charakterze izolacyjnym;
- 5) urządzenia służące izolacji od uciążliwości ruchu drogowego;
- 6) sieci i obiekty infrastruktury technicznej.

4. Warunki jakie musi spełniać przeznaczenie dopuszczone: można realizować bez kolizji z przeznaczeniem podstawowym i w zgodzie z odrębnymi przepisami drogowymi.

5. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego: przestrzeń komunikacji miejskiej winny być funkcjonalne z dobrze wkomponowaną zielenią, małą architekturą.

6. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: należy zachowywać istniejącą i wprowadzać nową zieleń, zgodnie z przepisami odrębnymi i ustaleniami niniejszej karty.

7. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie ustala się

8. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: ulice należy zagospodarować w zgodzie z przepisami odrębnymi dotyczącymi bezpieczeństwa ruchu drogowego.

9. Zasady zagospodarowania terenu: zakazuje się realizacji obiektów budowlanych, z wyjątkiem: urządzeń technicznych ulic oraz związanych z utrzymaniem i obsługą ruchu; natomiast dopuszcza się realizację sieci uzbrojenia terenu w zgodzie z odrębnymi przepisami drogowymi.

10. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

- 1) przebieg sieci infrastruktury technicznej prowadzony w liniach rozgraniczających ulic musi być zgodny z obowiązującymi przepisami drogowymi;
- 2) sieci infrastruktury technicznej jeżeli uzyskają zgodę na lokalizację w liniach rozgraniczających ulic należy prowadzić jako podziemne;

3) szczegółowe działania w zakresie infrastruktury technicznej powinny być określone na podstawie projektów budowlanych dla poszczególnych przedsięwzięć inwestycyjnych.

11. **Zasady i warunki podziału terenu KD** : plan nie ustala zasad i warunków podziałów terenu KD, powinny być one zgodne z przepisami odrębnymi dotyczącymi dróg publicznych.

12. **Stawkę procentową, o której mowa w § 6 pkt 10 ustala się dla terenu KD w wysokości 30%.**

§ 18. Karta terenów KDW

1. **Ustala się tereny komunikacji: ulice wewnętrzne, oznaczone na rysunku planu symbolem KDW i innymi symbolami dookreślającymi typ komunikacji: 03 – 08 – numer porządkowy.**

2. **Ustala się następujące zasady kształtowania i obsługi komunikacji:** ustala się linie rozgraniczające ulic wewnętrznych o szerokości 12m., oznaczonych na rysunku planu symbolami 03.KDW, 04.KDW, 05.KDW, 06.KDW, 07.KDW, 08.KDW w obrębie których powinna znaleźć się: jezdnia o dwóch pasach ruchu i obustronne chodniki.

3. Przeznaczenie dopuszczone terenu:

- 1) ciągi rowerowe i piesze;
- 2) miejsca postojowe dla samochodów osobowych;
- 3) zieleń urządzona;
- 4) sieci i obiekty infrastruktury technicznej.

4. **Warunki jakie musi spełniać przeznaczenie dopuszczone:** można realizować bez kolizji z przeznaczeniem podstawowym i w zgodzie z odrębnymi przepisami drogowymi.

5. **Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:** przestrzenie komunikacji winny być funkcjonalne z dobrze wkomponowaną zielenią, małą architekturą.

6. **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:** należy zachowywać istniejącą i wprowadzać nową zieleń, zgodnie z przepisami odrębnymi i ustaleniami niniejszej karty.

7. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** nie ustala się

8. **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:** określają je ustalenia zawarte w ust. 9 niniejszej karty.

9. Zasady zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się na terenach KDW wprowadzenie zasad ruchu uspokojonego, z zachowaniem równowagi między komunikacją pieszą, rowerową i samochodową, zapewniającej jednocześnie warunki ochrony przeciwpożarowej oraz obsługi technicznej służb komunalnych;
- 2) zakazuje się realizacji obiektów budowlanych, z wyjątkiem: urządzeń technicznych ulic oraz związanych z utrzymaniem i obsługą ruchu; natomiast dopuszcza się realizację sieci uzbrojenia terenu w zgodzie z odrębnymi przepisami drogowymi.

10. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

- 1) przebieg sieci infrastruktury technicznej prowadzony w liniach rozgraniczających ulic musi być zgodny z obowiązującymi przepisami drogowymi;
- 2) sieci infrastruktury technicznej jeżeli uzyskają zgodę na lokalizację w liniach rozgraniczających ulic należy prowadzić jako podziemne;
- 3) szczegółowe działania w zakresie infrastruktury technicznej powinny być określone na podstawie projektów budowlanych dla poszczególnych przedsięwzięć inwestycyjnych.

11. **Zasady i warunki podziału terenu KDW** : nie ustala się.

12. **Stawkę procentową, o której mowa w § 6 pkt 10 ustala się dla terenu KDW w wysokości 30%.**

Rozdział 3.
PRZEPISY KOŃCOWE

§ 19. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Prezydentowi miasta Elbląg.

§ 20. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego.

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Elblągu

Jerzy Wcisła

Rysunek planu



Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XVIII/469/2012
Rady Miejskiej w Elblągu
z dnia 23 października 2012 r.

**Rozstrzygnięcie w sprawie uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego terenu w narożniku ulic Łęczycka - Rawska w Elblągu**

W trakcie wyłożeniaprojektu planu do publicznego wglądu w okresie od dnia 17 maja 2012 roku do dnia 19 czerwca 2012 roku, oraz ustawowym terminiewnoszenia uwag, wyznaczonym w ogłoszeniu na dzień 19 lipca 2012 roku, nie wniesiono uwag do projektu planu miejscowego.

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Elblągu

Jerzy Wcisła

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (jednolity tekst, Dz.U. z 2012 r. poz. 647), art. 7 ust. 1 pkt. 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z późn. zm.), Rada Miejska w Elblągu rozstrzyga, co następuje:

1. Rodzaje inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy i koszt szacunkowy ich realizacji.

W ramach zadań własnych gmina – miasto Elbląg na terenie objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego terenu w narożniku ulic Łęczycka – Rawska w Elblągu, realizuje przebudowę układu komunikacyjnego, na którą składają się następujące koszty:

Lp.	Nazwa obiektu inwestycji infrastruktury	J.m.	Wielkość inwestycji wg planu miejscowego	Wartość inwestycji
1	Wykupienie terenów przewidzianych w planie pod komunikację	m ²	4.955	72.600,00
2	Ulice Rawska i Łęczycka – modernizacja (01,02 KDZ)	m ²	5.355	1.370.900,00
3	Ciąg pieszo-rowerowy	m ²	2.530	435.200,00
4	Linia oświetlenia zewnętrznego ciągu pieszo-rowerowego	m	723	102.300,00
5	Zagospodarowanie terenów zielonych (ZP1)	m ²	16.670	450.100,00
Razem koszty budowy infrastruktury				2.431.100,00

II. Zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy

Zasady finansowania w/w inwestycji:

1. przebudowa i modernizacja ulic realizowana z budżetu gminy: istnieją możliwości ubiegania się o dofinansowanie (dotacje i fundusze) oraz współfinansowanie na podstawie umowy z zainteresowanym inwestorem lub sponsorem;

2. finansowanie infrastruktury technicznej gmina realizuje w oparciu o każdorocznie uchwalony budżet obejmujący wysokość finansowania i przedmiot finansowania; każdego roku gmina może wystąpić o pozyskanie środków celowych (dotacje i inne fundusze).

III. Uzasadnienie

W ramach procedury planistycznej na podstawie art. 17 pkt 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w narożniku ulic Łęczycka – Rawska w Elblągu, sporządzono prognozę skutków finansowych uchwalenia planu. Dokument jest dostępny w Urzędzie Miejskim w Elblągu – Departament Budżetu.

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Elblągu

Jerzy Wcisła