

**UCHWAŁA NR XIX/391/2016  
RADY MIEJSKIEJ W ELBLĄGU**

z dnia 27 października 2016 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Fiszewka - Południe w  
Elblągu.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz.U. z 2016 r. poz. 778, 904, 961, 1250) oraz art. 18 ust. 2 pkt. 5 i art. 40 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (jednolity tekst Dz.U. z 2016 r. poz. 446) oraz Uchwały Nr XXXII/945/2014 Rady Miejskiej w Elblągu z dnia 6 listopada 2014 roku, 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 Nr XXVI/580/2010 Rady Miejskiej w Elblągu z dnia 21 stycznia 2010 roku, uchwała się, co następuje:

**Rozdział 1.**

**PRZEPISY OGÓLNE**

**§ 1.** 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru Fiszewka – Południe w Elblągu o powierzchni 29,90 ha, którego granice wyznaczają: od strony północnej – północna granica kanału melioracyjnego „R”, północna granica rz. Fiszewki i wschodnia granica rz. Elbląg oraz od strony południowo-zachodniej administracyjna granica miasta.

2. Szczegółowe granice planu, o których mowa w ustępie 1 wskazano na rysunku planu sporządzonym na mapie sytuacyjno-wysokościowej w skali 1:1000, stanowiącym załącznik graficzny nr 1 do niniejszej uchwały.

3. Integralną część uchwały stanowi:

- 1) rysunek planu – załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie w sprawie uwag wniesionych do projektu planu na etapie jego wyłożenia do publicznego wglądu – załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy - miasta Elbląg oraz zasadach ich finansowania – załącznik nr 3.

4. W sprawach nieregulowanych niniejszą uchwałą zastosowanie mają przepisy odrębne, odnoszące się do obszaru objętego ustaleniami planu.

**§ 2.** Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) planie – oznacza to niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru Fiszewka – Południe w Elblągu;
- 2) uchwale – oznacza to niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Elblągu w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Fiszewka - Południe w Elblągu;
- 3) rysunku planu – oznacza to załącznik graficzny nr 1 do uchwały na mapie sytuacyjno-wysokościowej w skali 1:1000;
- 4) obszarze planu – oznacza to teren wewnątrz granic opracowania, oznaczonych na rysunku planu, dla którego obowiązujące są ustalenia planu;
- 5) przepisach odrębnych – oznacza to inne przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 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 odrębnych;

- 8) modernizacji – oznacza przebudowę, rozbudowę i nadbudowę budynku, wymianę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 9) uciążliwości – należy przez to rozumieć zespół negatywnych bodźców (będących skutkiem określonej działalności) pogarszających warunki życia mieszkańców poprzez obniżenie standardów środowiska przyrodniczego poniżej obowiązujących norm;
- 10) usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć, że prowadzenie działalności usługowej nie może powodować przekroczeń standardów jakości środowiska, określonych w przepisach odrębnych ani być źródłem uciążliwych działań dla funkcji mieszkaniowej.

**§ 3.** Celem regulacji zawartych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego obszaru Fiszewka - Południe w Elblągu jest określenie przeznaczenia, zasad zagospodarowania i zabudowy terenów oraz modernizacji układu komunikacyjnego.

**§ 4. 1.** W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego określa się obowiązkowo:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzone w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym obszarów szczególnego zagrożenia powodzią;
- 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 10) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu zagospodarowaniu przestrzennym. Wyżej wymienione punkty określone są w Rozdziale 2 „Przepisy Szczegółowe” i zostały zapisane zgodnie z podziałem terenu na funkcje, których oznaczenia odpowiadają oznaczeniom na rysunku planu.

2. Na obszarze opracowania nie występują, a zatem ich szczegółowe określenie jest bezzasadne:

- 1) tereny górnicze;
- 2) tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych;
- 3) obszary podlegające procedurze scalenia i podziału terenu.

3. W planie nie ustala się sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

**§ 5. 1.** Integralną częścią uchwały jest załącznik graficzny nr 1 – rysunek planu w skali 1:1000.

2. Obowiązującymi ustaleniami planu na rysunku są:

- 1) granica obszaru objętego ustaleniami planu;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) linie rozgraniczające tereny o tym samym przeznaczeniu, lecz różnych zasadach zagospodarowania;
- 4) linia rozgraniczająca drogę KDX – przejście pod wiaduktem;

- 5) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 6) tereny urządzeń infrastruktury technicznej w tym: gazowniczych, melioracyjnych, wodociągowych;
- 7) przeznaczenie terenu oznaczone symbolem literowym i na rysunku planu wyróżnionych kolejnym numerem odniesionym do poszczególnych terenów o tym samym przeznaczeniu;
- 8) ochrona konserwatorska: strefa „K” ochrony krajobrazu kulturowego;
- 9) komunikacja: tereny dróg, w tym droga publiczna klasy głównej (droga krajowa DK22), drogi publiczne klasy dojazdowej, drogi publiczne pieszo – jezdne oraz drogi wewnętrzne;
- 10) obszar oddziaływania drogi krajowej nr 22.

3. Oznaczenia graficzne na rysunku planu wynikające z przepisów odrębnych, nie będącymi ustaleniami planu:

- 1) granica administracyjna miasta;
- 2) budynek mieszkalny – obiekt objęty ochroną konserwatorską, wpisany do Gminnej Ewidencji Zabytków;
- 3) wały przeciwpowodziowe rzeki Fiszewki i rzeki Elbląg;
- 4) obszary szczególnego zagrożenia powodziowego o prawdopodobieństwie powodzi raz na 100 lat (H 1%) i obszary znajdujące się między linią brzegu rzeki a wałem przeciwpowodziowym;
- 5) obszary zagrożenia powodziowego od strony morza o niskim prawdopodobieństwie powodzi raz na 500 lat (H 0,2%);
- 6) obszary obejmujące tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego;
- 7) obszary obejmujące tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia budowli ochronnych pasa technicznego;
- 8) lokalizacja stacji pomp „FISZEWKA”
- 9) linie rozgraniczające tereny znajdujące się poza obszarem planu;
- 10) tereny kolejowe poza obszarem planu;
- 11) kierunki dróg i linii kolejowej.

§ 6. 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. Zasady zabudowy i zagospodarowania dla poszczególnych terenów zawarte są w ustaleniach szczegółowych – kartach terenów niniejszej uchwały.

2. Podział obszaru na tereny o tym samym przeznaczeniu, lecz różnym zagospodarowaniu terenu wyznaczają linie rozgraniczające.

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

§ 7. 1. W planie ustala się przeznaczenie dla:

- 1) terenów zabudowy usługowej, oznaczonych symbolem U;
- 2) terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonego symbolem MN;
- 3) terenów sportu i rekreacji, oznaczonych symbolem US;
- 4) terenu zabudowy zagrodowej, oznaczonego symbolem RM;
- 5) terenów rolniczych, oznaczonych symbolem R;
- 6) terenów zieleni naturalnej, oznaczonych symbolem Zn;
- 7) terenów wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczonych symbolem WS;
- 8) terenu wód powierzchniowych morskich, oznaczonego symbolem WM;

9) infrastruktury technicznej:

- a) urządzeń infrastruktury gazowniczej, oznaczonych symbolem G,
- b) urządzeń infrastruktury melioracji, oznaczonych symbolem M,
- c) urządzeń infrastruktury wodociągów, oznaczonych symbolem W;

10) komunikacji:

- a) drogi publicznej klasy głównej, oznaczonej symbolem KDG (DK22),
- b) dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczonych symbolem KDD,
- c) dróg publicznych pieszo - jezdnych, oznaczonych symbolem KDX,
- d) dróg wewnętrznych, oznaczonych symbolem KDW.

2. Zasady sytuowania reklam, urządzeń reklamowych, tablic reklamowych, szyldów. Przyjmuje się ogólne zasady, które mają zastosowanie do wszystkich terenów wyznaczonych i określonych w granicach objętych planem:

- 1) na terenach będących we władaniu osób fizycznych dopuszcza się wyłącznie sytuowanie szyldów i tablic reklamowych dotyczących prowadzenia działalności (zgodnie z przepisami odrębnymi) na danym terenie;
- 2) powierzchnia szyldu lub tablicy reklamowej nie może być większa niż 2,0 m<sup>2</sup>.

3. Zasady i warunki podziału nieruchomości zawarte w kartach terenów – ustaleniach szczegółowych uchwały.

#### **§ 8. Obszary zagrożone powodzią.**

1. Część obszaru, jak zaznaczono na rysunku planu, znajduje się na obszarze szczególnego zagrożenia powodziowego o prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi raz na 100 lat (H 1%), na tym terenie obowiązują przepisy odrębne.

2. Część obszaru, jak zaznaczono na rysunku planu, znajduje się na obszarze zagrożenia powodziowego od strony morza o niskim prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi (raz na 500 lat (H 0,2%)), dla tego obszaru obowiązują ustalenia zawarte w kartach terenu, ustaleniach szczegółowych.

3. Cały obszar obejmują tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału powodziowego oraz w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia budowli ochronnych pasa technicznego z wyłączeniem terenów: 1KDG (DK22) oraz częściowo terenów: 2US, M, 3Zn, 6Zn, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDX jak pokazano na rysunku planu.

## **Rozdział 2.**

### **USTALENIA SZCZEGÓŁOWE KARTY TERENÓW**

**§ 9.** Karta terenów 1U, 2U; powierzchnia terenów 1U – 0,22 ha, 2U – 0,15 ha.

1. Ustala się tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolem 1U i 2U.

2. Przeznaczenie terenu:

- 1) podstawowe: zabudowa usługowa nieuciążliwa, w tym 1U usługi związane z obsługą turystyki,
- 2) dopuszczone: obiekty i sieci infrastruktury technicznej, podjazdy.

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego określają ustalenia zawarte w ustępie 5, 6, 7 i 8 niniejszej karty.

4. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) na terenie oznaczonym symbolem 1U tylko usługi nieuciążliwe;

- 2) teren oznaczony symbolem 1U znajduje się w strefie ochrony krajobrazu kulturowego „K”; oddziaływanie związane z funkcją terenu nie może przekraczać standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych.

#### 5. Zasady zagospodarowania terenu.

- 1) Ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania dla terenu oznaczonego symbolem 1U:
  - a) na terenie 1U tylko tymczasowe obiekty budowlane;
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowy w obrębie działki: 20%;
  - c) intensywność zabudowy:  $0,1 < I < 0,4$ ;
  - d) powierzchnia biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki budowlanej: min. 30%;
- 2) Ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania dla terenu oznaczonego symbolem 2U:
  - a) maksymalna powierzchnia zabudowy w obrębie działki: 20%;
  - b) intensywność zabudowy:  $0,1 < I < 0,4$ ;
  - c) powierzchnia biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki budowlanej: min. 20%.

#### 6. Zasady kształtowania zabudowy:

- 1) ustala się maksymalną wysokość zabudowy do gzymsu lub okapu: 5,0 m npt;
- 2) ustala się dachy płaskie lub dwuspadowe o nachyleniu  $22^\circ - 45^\circ$ ;
- 3) wysokość do najwyższej położonej kalenicy dachu dwuspadowego – 8,0 m npt.;
- 4) dla terenu 2U adaptuje się istniejącą zabudowę, dopuszcza się jej modernizację.

#### 7. Ustala się dla nowej zabudowy:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 2) pozostałe linie zgodnie z przepisami odrębnymi.

#### 8. Szczególne warunki zagospodarowania terenu, ograniczenia w jego użytkowaniu oraz ograniczenia w zagospodarowaniu i zabudowie:

- 1) teren oznaczony symbolem 1U znajduje się na terenie szczególnego zagrożenia powodzią zgodnie z § 8 ust.1;
- 2) teren oznaczony symbolem 2U znajduje się na obszarze narażonym na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału powodziowego, lub w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia budowli ochronnych pasa technicznego;
- 3) wszelka zabudowa i zagospodarowanie na tym terenie zgodnie z przepisami odrębnymi.

#### 9. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu:

- 1) ustala się dostępność komunikacyjną do terenu 1U z ulicy Warszawskiej klasy dojazdowej oznaczonej symbolem 2KDD, do terenu 2U z drogi 1KDG przez 4KDD, 5KDX i drogę wewnętrzną oznaczoną symbolem 6KDW;
- 2) ustala się wskaźniki obsługi parkingowej - minimum 2 stanowiska na 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług oraz 1 miejsce postojowe na kartę parkingową.

#### 10. Zasady zaopatrzenia modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) nowe i modernizowane sieci infrastruktury technicznej należy prowadzić przez teren U jako podziemne;
- 2) niezbędne kubaturowe obiekty infrastruktury technicznej (z wyłączeniem obiektów obsługujących daną działkę) należy lokalizować na wydzielonych działkach z możliwością dojazdu, na zasadach określonych w przepisach odrębnych; należy harmonijnie wkomponować w zagospodarowanie lub w zabudowę;
- 3) zaopatrzenie w:
  - a) wodę – dla terenu 1U z sieci wodociągowej, dla terenu 2U jak dotychczas, docelowo z sieci wodociągowej,

- b) energię elektryczną z istniejącej sieci elektroenergetycznej,
- 4) wody opadowe i roztopowe z powierzchni utwardzonych należy po oczyszczeniu odprowadzać zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony środowiska;
- 5) ścieki bytowo – gospodarcze w zakresie własnym do urządzeń indywidualnych zgodnie z przepisami odrębnymi, docelowo do sieci kanalizacji sanitarnej;
- 6) ogrzewanie budynków własne zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi gospodarki energetycznej, ochrony środowiska i prawa budowlanego, wskazane urządzenia do pozyskiwania energii odnawialnej jak np. baterie słoneczne (z wyłączeniem wiatraków).

11. Zasady i warunki podziału terenu: dopuszcza się wydzielenie działki pod konieczną infrastrukturę techniczną.

**§ 10.** Karta terenu MN; powierzchnia terenu MN – 0,38 ha.

1. Ustala się teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem MN. Przeznaczenie terenu:

- 1) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) dopuszczone: obiekty i sieci infrastruktury technicznej oraz zieleń urządzona towarzysząca zabudowie.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego określają ustalenia zawarte w ust. 5, 6, 7, 8, niniejszej karty.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) zachowanie istniejącej formy zabudowy i zagospodarowania, dążąc do podniesienia jej standardów w ramach określonych w ust. 5, 6, 7, 8;
- 2) ustala się wymóg ochrony akustycznej dla zabudowy mieszkaniowej zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) na terenie MN znajduje się budynek mieszkalny wpisany do Gminnej Ewidencji Zabytków (ul. Warszawska 146), wyróżniony na rysunku planu;
- 2) teren znajduje się w strefie ochrony krajobrazu kulturowego „K”; na tym terenie obowiązuje zachowanie walorów krajobrazowych.

5. Zasady zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) maksymalna powierzchnia zabudowy w obrębie działki: 4%,
  - b) powierzchnia biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki budowlanej: min. 80%,
  - c) wskaźnik intensywności zabudowy:  $0,04 < I < 0,06$ ;
- 2) zakaz nowej zabudowy.

6. Zasady kształtowania zabudowy:

- 1) obowiązuje zachowanie budynku mieszkalnego wpisanego do Gminnej Ewidencji Zabytków, wszystkie prace budowlane prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy jak pokazano na rysunku planu.

7. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu:

- 1) teren szczególnego zagrożenia powodzią zgodnie z § 8, obowiązują przepisy odrębne;
- 2) na terenie znajduje się obszar oddziaływania drogi krajowej (DK22) o szerokości 50 m od linii rozgraniczającej drogę, obowiązuje w niej zakaz zabudowy z wyjątkiem infrastruktury celu publicznego.

8. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu:

- 1) ustala się dostępność komunikacyjną terenu istniejącym wjazdem z ulicy Warszawskiej klasy dojazdowej oznaczonej symbolem 2KDD;

2) ustala się wskaźniki obsługi parkingowej – min. 1 miejsce postojowe na jedno mieszkanie, miejsca postojowe na kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi.

9. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

1) sieci infrastruktury technicznej należy prowadzić przez teren MN jako podziemne;

2) zaopatrzenie w:

a) wodę – z sieci wodociągowej,

b) energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej;

3) wody opadowe i roztopowe z powierzchni utwardzonych należy zagospodarować w ramach zagospodarowania działki własnej;

4) ścieki bytowo – gospodarze docelowo do sieci kanalizacji sanitarnej, do tego czasu jak obecnie – do urządzeń indywidualnych zgodnie z przepisami odrębnymi;

5) ogrzewanie własne zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi gospodarki energetycznej, ochrony środowiska i prawa budowlanego, wskazane urządzenia do pozyskiwania energii odnawialnej jak np. baterie słoneczne (z wyłączeniem wiatraków).

10. Zasady i warunki podziału terenu: zakaz podziału na działki budowlane.

**§ 11.** Karta terenu 1US, 2US; powierzchnia terenu 1US – 0,35 ha, 2US – 0,16 ha.

1. Ustala się teren usług wypoczynku i rekreacji, w tym:

1) teren oznaczony symbolem 1US – przystań dla małego sprzętu pływającego (kajaki, rowery wodne);

2) teren oznaczony symbolem 2US – teren rekreacji i wypoczynku.

2. Przeznaczenie terenu:

1) podstawowe: zabudowa wypoczynkowo-rekreacyjna;

2) dopuszczone: pomieszczenia sanitarne, infrastruktura techniczna, wewnętrzna obsługa komunikacyjna w zakresie dojazdów i miejsc postojowych oraz zieleń towarzysząca.

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego określają ustalenia zawarte w ust. 6, 7 i 8 niniejszej karty.

4. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: teren należy zagospodarować, a zabudowę ukształtować dążąc do osiągnięcia przyjętych standardów w ramach określonych w ust. 6, 7 i 8.

5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: tereny oznaczone symbolem 1US i 2US znajdują się w strefie ochrony krajobrazu kulturowego „K”. Na tych terenach obowiązuje zachowanie walorów krajobrazowych, a realizacja nowych obiektów nie może ich zakłócić.

6. Zasady zagospodarowania terenu. Ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) dla terenu 1US i 2US obowiązuje zabudowa tymczasowymi obiektami budowlanymi;

2) intensywność zabudowy dla terenu 1US:  $0,00 < I < 0,10$ , dla terenu 2US:  $0,1 < I < 0,2$ ;

3) maksymalna wielkość powierzchni zabudowanej w obrębie działki: 10%;

4) powierzchnia biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki budowlanej: min. 80%.

7. Zasady kształtowania zabudowy:

1) dla terenu 1US ustala się pomosty dla: kajaków, rowerów wodnych, łódek;

2) dla terenu 2US ustala się:

a) pomosty: dla kajaków, rowerów wodnych, łódek,

b) dopuszcza się budowę budynku, którego lokalizacja ograniczona jest maksymalnymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy od linii rozgraniczających drogi publiczne:

- od drogi 1.KDG (DK22) – min. 50,0 m,

- od drogi 3.KDD – min. 6,0 m,
- c) od granicy rzeki Fiszewki – min. 10 m,
- d) parametry zabudowy:
  - wysokość budynku do gzymsu, lub okapu – maks. 4,0 m npt, wysokość do górnej krawędzi dachu – maks. 7,5 m npt.,
  - dach dwuspadowy, nachylenie połaci dachowej 30° - 45°, dach kryty dachówką lub materiałem podobnym,
  - wskaźnik intensywności zabudowy:  $0,1 < I < 0,2$ .

8. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w jego użytkowaniu oraz ograniczenia w zagospodarowaniu i zabudowie:

- 1) teren oznaczony symbolem 1US jest terenem szczególnego zagrożenia powodzią zgodnie z § 8 ust.1, obowiązują przepisy odrębne;
- 2) na terenie 2US znajduje się obszar oddziaływania drogi krajowej (DK22) o szerokości 50 m od linii rozgraniczającej drogę, obowiązuje w niej zakaz zabudowy z wyjątkiem infrastruktury celu publicznego.

9. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną:
  - a) dla terenu 1US – z ulicy Warszawskiej (2KDD),
  - b) dla terenu 2US z drogi klasy dojazdowej oznaczonej symbolem 3KDD;
- 2) ustala się wskaźniki obsługi parkingowej: minimum 2 miejsca postojowe dla samochodów osobowych oraz 1 miejsce postojowe na kartę parkingową.

10. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) sieci infrastruktury technicznej należy prowadzić jako podziemne;
- 2) zaopatrzenie:
  - a) w wodę z sieci wodociągowej,
  - b) energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej;
- 3) wody opadowe i roztopowe z powierzchni utwardzonych należy po oczyszczeniu odprowadzać zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony środowiska;
- 4) ścieki bytowo - gospodarcze z terenu 2US docelowo do sieci kanalizacji sanitarnej, do tego czasu do urzędzeń indywidualnych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) ogrzewanie pomieszczeń – nie dotyczy.

11. Zasady i warunki podziału terenu 1US i 2 US: nie ustala się.

**§ 12.** Karta terenu RM; powierzchnia terenu RM – 0,38 ha.

1. Ustala się teren zabudowy zagrodowej, oznaczony na rysunku planu symbolem RM.

2. Przeznaczenie terenu:

- 1) podstawowe: zabudowa zagrodowa, w tym maks. dwa budynki mieszkalne, budynki i urządzenia służące funkcji zagrodowej;
- 2) dopuszczone: infrastruktura techniczna, wewnętrzna obsługa komunikacyjna w zakresie dojazdów i miejsc postojowych, zieleń towarzysząca.

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego określają ustalenia zawarte w ust. 5 i 6 niniejszej karty.

4. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) ustala się dla zabudowy mieszkaniowej wymóg ochrony akustycznej zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) zachowanie istniejącej formy zabudowy i zagospodarowania terenu, dopuszcza się jej modernizację dążąc do podniesienia jej standardów w ramach określonych w ust. 5, 6, 7 oraz wprowadzając zielen w postaci zadrzewień.

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

- 1) teren nie podlega ochronie zabytków;
- 2) zasady ochrony zagospodarowania terenu określono w ust. 5, 6 i 7 niniejszej karty.

6. Zasady zagospodarowania terenu:

- 1) zachowuje się istniejącą zabudowę, dopuszcza się jej przekształcenie na obiekty zgodne z funkcją podstawową;
- 2) ustala się następujące parametry dla zabudowy mieszkaniowej:
  - a) wysokość maksymalna do najwyższego punktu dachu płaskiego – 8,0 m npt., dla dachu dwuspadowego do kalenicy dachu – 10,5 m npt.,
  - b) dachy płaskie – pokrycia dachu nie ustala się; dopuszcza się dach dwuspadowy o nachyleniu 22° - 45°, pokryty dachówką lub pokryciem podobnym;
- 3) ustala się następujące parametry dla zabudowy gospodarczej:
  - a) wysokość maksymalna do gzymsu lub okapu: 5,0 m npt, do kalenicy dachu 10,5 m npt.,
  - b) dach dwuspadowy, dla budynków o szerokości powyżej 12,0 m dopuszcza się dach płaski,
- 4) ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) intensywność zabudowy:  $0,05 < I < 0,5$ ,
  - b) maksymalna wielkość powierzchni zabudowanej w obrębie działki: 20%,
  - c) powierzchnia biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki budowlanej: min. 50%.

7. Zasady kształtowania zabudowy: odległości zabudowy od granic geodezyjnych działek (linii rozgraniczających terenu), zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi dotyczącymi prawa budowlanego i dróg publicznych.

8. Szczególne warunki zagospodarowania terenu RM oraz ograniczeń w jego użytkowaniu, zagospodarowaniu i zabudowie: teren zagrożony powodzią, zgodnie z § 8 ust. 3.

9. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu:

- 1) ustala się dostępność komunikacyjną z drogi 1KDG przez 4KDD, 5KDX i drogę wewnętrzną 6KDW;
- 2) ustala się wskaźnik parkingowy: 2 miejsca postojowe na 1 mieszkanie.

10. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) sieci infrastruktury technicznej należy prowadzić przez teren RM jako podziemne;
- 2) niezbędne kubaturowe obiekty infrastruktury technicznej należy lokalizować zgodnie z przepisami odrębnymi; należy harmonijnie wkomponować w zagospodarowanie lub w zabudowę;
- 3) zaopatrzenie w:
  - a) wodę – jak dotychczas, docelowo z sieci wodociągowej,
  - b) w energię elektryczną z istniejącej sieci elektroenergetycznej,
- 4) wody opadowe i roztopowe z powierzchni utwardzonych należy po oczyszczeniu odprowadzać zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony środowiska;
- 5) ścieki bytowo – gospodarcze docelowo do sieci kanalizacji sanitarnej, do tego czasu do urządzeń indywidualnych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) ogrzewanie budynków własne zgodnie z przepisami odrębnymi.

11. Zasady i warunki podziału terenu: zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 13. Karta terenu 1R, 2R, 3R, 4R; powierzchnia terenu 1R – 2,23 ha, 2R – 8,36 ha, 3R – 2,29 ha, 4R – 0,85 ha,

1. Ustala się teren rolniczy, oznaczony na rysunku planu symbolem R.

2. Przeznaczenie terenu:

1) podstawowe: funkcja rolnicza;

2) dopuszczone: infrastruktura techniczna, wewnętrzna obsługa komunikacyjna w zakresie dojazdów, rowy melioracyjne szczegółowe.

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego określają ustalenia zawarte w ust. 5, 6, 7 niniejszej karty.

4. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

1) ustala się ochronę rowów szczegółowych zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) teren należy zagospodarować dążąc do osiągnięcia przyjętych standardów w ramach określonych w ust. 5, 6, 7, 8, 9, 10.

5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie dotyczy.

6. Zasady zagospodarowania terenu. Ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) ustala się zakaz lokalizacji budynków;

2) dopuszcza się budowie infrastruktury technicznej do wys. 15 m npt.

7. Zasady kształtowania zabudowy: ustala się minimalne odległości realizacji budowli zgodnie z przepisami odrębnymi.

8. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w jego użytkowaniu:

1) teren zagrożony powodzią zgodnie z § 8, obowiązują przepisy odrębne;

2) na terenie 3R, 4R znajduje się obszar oddziaływania drogi krajowej (DK22) o szerokości 50 m od linii rozgraniczającej drogę, obowiązuje w niej zakaz zabudowy z wyjątkiem infrastruktury celu publicznego.

9. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu:

1) ustala się obsługę komunikacyjną terenu drogami klasy wewnętrznej, dojazdowej i pieszo – jezdnych:

a) dla terenu 1R - 7KDW i 8.2KDX,

b) dla terenu 2R - oznaczone na rysunku planu symbolem 4KDD, 6KDW, 7KDW i 5KDX,

c) dla terenu 3R, 4R – oznaczone na rysunku planu symbolem 7KDW, 4KDD oraz drogi pieszo – jezdne oznaczone symbolem 5 KDX, 8.2KDX;

2) dopuszcza się budowę nowych dróg wewnętrznych niezbędnych do obsługi terenu realizowanych przez właściciela terenu;

3) zakaz budowy parkingów.

10. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

1) sieci infrastruktury technicznej należy prowadzić przez tereny rolne jako podziemne lub napowietrzne;

2) niezbędne kubaturowe obiekty infrastruktury technicznej należy lokalizować na wydzielonych działkach budowlanych z możliwością dojazdu, na zasadach określonych w przepisach odrębnych; należy harmonijnie wkomponować w zagospodarowanie lub w zabudowę;

3) zaopatrzenie w wodę oraz zaopatrzenie w energię elektryczną: nie dotyczy;

4) wody opadowe i roztopowe z powierzchni utwardzonych należy po oczyszczeniu odprowadzać zgodnie z przepisami odrębnymi;

5) ścieki bytowo – gospodarcze: nie dotyczy.

11. Zasady i warunki podziału terenu. Dopuszcza się następujący podział terenu:

- 1) przeznaczonego pod rolnictwo zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) wydzielenie działki budowlanej pod infrastrukturę techniczną zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) wydzielenie działki pod drogę jeżeli wyniknie ona z przepisów odrębnych.

§ 14. Karta terenu 1Zn, 2Zn, 3Zn, 4Zn, 5Zn, 6Zn; powierzchnia terenu razem 4,71 ha, w tym: 1Zn – 1,87 ha, 2Zn – 0,58 ha, 3Zn – 0,39 ha, 4Zn – 1,28 ha, 5Zn – 0,05 ha, 6Zn – 0,54 ha.

1. Ustala się teren zieleni nieurządzonej oznaczony na rysunku planu symbolem Zn. Na terenie oznaczonym symbolem 2Zn wały przeciwpowodziowe.

2. Przeznaczenie terenu:

- 1) podstawowe: zieleń naturalna, niska;
- 2) dopuszczone: obiekty i sieci infrastruktury technicznej, drogi wewnętrzne lub serwisowe, rowy melioracyjne szczegółowe;
- 3) przeznaczenie dopuszczone musi spełniać wymagania wynikające z przepisów odrębnych budowy, utrzymania i modernizacji infrastruktury technicznej, dróg oraz ustaleń dot. ładu przestrzennego i ochrony krajobrazu (na terenie 1Zn, 2Zn, 3Zn, 4Zn, 5Zn),

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: Obiekty i sieci infrastruktury technicznej prowadzić możliwie wzdłuż dróg;

4. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: tereny oznaczone symbolem 1Zn, 2Zn, 3Zn, 4Zn, 5Zn znajdują się w strefie ochrony krajobrazu kulturowego „K”. Na tym terenie obowiązuje zachowanie walorów krajobrazowych, a realizacja nowych obiektów nie może zakłócić walorów krajobrazowych.

6. Zasady zagospodarowania terenu: dopuszcza się sytuowanie urządzeń, obiektów i sieci infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi.

7. Zasady kształtowania zabudowy: zgodnie z przepisami odrębnymi.

8. Szczególne warunki zagospodarowania terenów Zn oraz ograniczeń w jego użytkowaniu:

- 1) teren zagrożony powodzią zgodnie z § 8, obowiązują przepisy odrębne;
- 2) na terenie 4Zn, 5Zn i 6Zn znajduje się obszar oddziaływania drogi krajowej (DK22) o szerokości 50 m od linii rozgraniczającej drogę, obowiązuje w niej zakaz zabudowy z wyjątkiem infrastruktury celu publicznego.

9. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu:

1) ustala się dostępność komunikacyjną do terenu:

- a) 1Zn i 2Zn – z drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczonej symbolem 3KDD poprzez teren oznaczony symbolem 1M na podstawie przepisów odrębnych zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami,
- b) 3Zn, 4Zn i 5Zn z drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczonej symbolem 2KDD (ul. Warszawska),
- c) 6Zn z drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczonej symbolem 4KDD oraz drogi pieszo jezdnej oznaczonej symbolem 5KDX;

2) wskaźniki obsługi parkingowej: nie dotyczy.

10. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) sieci infrastruktury technicznej należy prowadzić przez teren Zn jako podziemne lub napowietrzne;
- 2) niezbędne kubaturowe obiekty infrastruktury technicznej należy lokalizować na wydzielonych działkach budowlanych z możliwością dojazdu, na zasadach określonych w przepisach odrębnych; należy harmonijnie wkomponować w zagospodarowanie lub w zabudowę;
- 3) wody opadowe i roztopowe do gruntu.

11. Zasady i warunki podziału terenu: zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 15.** Karta terenu 1WS, 2WS, 3WS; powierzchnia terenów WS razem 3,78 ha, w tym: 1WS – 1,36 ha, 2WS – 1,94 ha, 3WS – 0,48 ha.

1. Ustala się teren wód powierzchniowych śródlądowych:

- 1) kanał melioracyjny podstawowy „R” odnoga rz. Fiszewki oznaczony symbolem 1WS;
- 2) kanał melioracyjny podstawowy „K” odnoga rz. Fiszewki oznaczony symbolem 2WS;
- 3) rzeka Fiszewka (kanał melioracyjny „K”) oznaczona symbolem 3WS.

2. Przeznaczenie terenu:

- 1) podstawowe: wody powierzchniowe śródlądowe;
- 2) dopuszczone: budowie infrastruktury melioracyjnej oraz podziemne sieci i linie infrastruktury technicznej;
- 3) drogi wodne, pomosty (zgodnie z §11 ust. 7).

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego określają ustalenia zawarte w ust. 5, 6, 7, 8, 9, 10 niniejszej karty.

4. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: tereny oznaczone symbolem 1WS i 2WS znajdują się w strefie ochrony krajobrazu kulturowego „K”. Na tym terenie obowiązuje zachowanie walorów krajobrazowych, a realizacja nowych budowli nie może zakłócić walorów krajobrazowych terenu.

6. Zasady zagospodarowania terenu: zgodnie z przepisami odrębnymi.

7. Zasady kształtowania zabudowy: dopuszcza się budowę infrastruktury technicznej celu publicznego, budowę techniczne związane z infrastrukturą melioracyjną oraz budowę związane z rekreacją (pomosty § 11 ust.7).

8. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu: zakaz zabudowy (poza niezbędnymi urządzeniami technicznymi wynikającymi z przepisów odrębnych).

9. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu:

1) ustala się obsługę komunikacyjną terenów oznaczonych symbolami:

- a) 1WS i 2WS z drogi publicznej 3KDD, poprzez teren urządzeń melioracyjnych oznaczony symbolem M,
- b) 3WS z drogi publicznej klasy dojazdowej 4KDD oraz z drogi pieszo – jezdnej 5KDX poprzez teren 6Zn;

2) parkingi – nie dotyczy.

10. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z przepisami odrębnymi.

11. Zasady i warunki podziału terenu: nie dotyczy.

**§ 16.** Karta terenu 1WM; powierzchnia – 0,65 ha.

1. Ustala się teren wód powierzchniowych morskich, oznaczony na rysunku planu symbolem 1WM.

2. Przeznaczenie terenu:

- 1) podstawowe: wody morskie wewnętrzne;
- 2) dopuszczone: obiekty infrastruktury melioracyjnej, podziemne sieci i linie infrastruktury technicznej;
- 3) droga wodna – kanał Elbląski.

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego określają ustalenia zawarte w ust. 5, 6, 7, 8, 9, 10 niniejszej karty.

4. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: zgodnie z przepisami odrębnymi.
5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie dotyczy.
6. Zasady zagospodarowania terenu określono w ust. 7 i 8 niniejszej karty.

7. Zasady zagospodarowania terenu:

- 1) zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 2) utrzymanie drogi wodnej w sprawności technicznej;
- 3) dopuszcza się budowle techniczne związane z drogą wodną, infrastrukturą melioracyjną oraz budowle związane z rekreacją.

8. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu: zakaz zabudowy innej niż w ust. 7.

9. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną terenu z drogi 5KDX poprzez teren 6Zn;
- 2) parkingi – nie dotyczy.

10. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

11. Zasady i warunki podziału terenu: nie dotyczy.

**§ 17.** Karta terenu M; powierzchnia terenu M – 0,73 ha.

1. Ustala się teren urządzeń infrastruktury melioracyjnej oznaczony na rysunku planu symbolem M.

2. Przeznaczenie terenu:

- 1) podstawowe: budynki i budowle infrastruktury technicznej z zakresu melioracji;
- 2) dopuszczone: sieci, linie, budowle i urządzenia infrastruktury technicznej przesyłowej.

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego określają ustalenia zawarte w ust. 5, 6, 7, 8, 9, 10 niniejszej karty.

4. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: teren znajduje się w strefie ochrony krajobrazu kulturowego „K”. Na tym terenie obowiązuje zachowanie walorów krajobrazowych, a realizacja nowych obiektów nie może zakłócić walorów krajobrazowych terenu.

6. Zasady zagospodarowania terenu:

- 1) zachowuje się istniejącą zabudowę, dopuszcza się jej modernizację;
- 2) dopuszcza się jej uzupełnienie w budynki i budowle z zakresu infrastruktury melioracyjnej oraz obiekty i budynki związane z jej funkcją podstawową;
- 3) ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) maksymalna wielkość powierzchni zabudowanej w obrębie działki: 20%,
  - b) powierzchnia biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki budowlanej: min. 50%,
  - c) intensywność zabudowy:  $0,04 < I < 0,4$ ;

7. Zasady kształtowania zabudowy:

- 1) ustala się następujące parametry dla zabudowy:
  - a) wysokość maksymalna do najwyższego punktu dachu: 12,0 m npt,
  - b) ilości kondygnacji: nie ustala się,
  - c) dachy dwuspadowe o nachyleniu  $22^\circ - 45^\circ$ , pokryte dachówką lub pokryciem podobnym;

2) odległość zabudowy od granic geodezyjnych działek (linii rozgraniczających terenu), zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi dotyczącymi prawa budowlanego i dróg publicznych.

8. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu, zagospodarowaniu i zabudowie: teren zagrożony powodzią zgodnie z § 8, obowiązują przepisy odrębne.

9. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu:

1) ustala się obsługę komunikacyjną terenu z drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczonej symbolem 3KDD;

2) miejsca postojowe – ustala się min. dwa miejsca postojowe dla samochodów osobowych oraz miejsca postojowe dla pojazdów technicznych wg potrzeb.

10. Zasady modernizacji i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

**§ 18.** Karta terenu W; powierzchnia terenu W – 0,02 ha.

1. Ustala się teren urządzeń infrastruktury technicznej, związanej z siecią magistralną wodociągu, oznaczony na rysunku planu symbolem W.

2. Przeznaczenie podstawowe terenu: urządzenia techniczne związane z siecią wodociągu.

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego określają ustalenia zawarte w ust. 6, 7, 8 niniejszej karty.

4. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie dotyczy.

6. Zasady zagospodarowania terenu:

1) zachowuje się istniejącą zabudowę i zagospodarowanie, dopuszcza się jej modernizację;

2) dopuszcza się budowę budowli i urządzeń z zakresu infrastruktury technicznej związanej z funkcją podstawową;

3) ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) maksymalna wielkość powierzchni zabudowanej w obrębie działki: 10%,

b) intensywność zabudowy:  $0,00 < I < 0,10$ ,

c) powierzchnia biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki budowlanej: min. 30%;

7. Zasady kształtowania zabudowy:

1) ustala się następujące parametry dla zabudowy:

a) wysokość maksymalna: 8,0 m npt,

b) ilości kondygnacji: nie ustala się;

2) odległość zabudowy od granic geodezyjnych działek (linii rozgraniczających terenu), zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi dotyczącymi prawa budowlanego i dróg publicznych.

8. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu, zagospodarowaniu i zabudowie: teren zagrożony powodzią zgodnie z § 8, obowiązują przepisy odrębne.

9. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu:

1) ustala się obsługę komunikacyjną terenu z drogi pieszo – jezdnej oznaczonej symbolem 8.1KDX i 8.2KDX;

2) miejsca postojowe wg potrzeb;

10. Zasady i warunki podziału terenu: nie dotyczy.

**§ 19.** Karta terenu G; powierzchnia terenu oznaczonego symbolem G – 0,21 ha.

1. Ustala się teren infrastruktury technicznej dotyczącej stacji redukcyjnej związanej z przesyłem gazu, oznaczony na rysunku planu symbolem G.

2. Przeznaczenie podstawowe terenu: budowle i urządzenia infrastruktury technicznej

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego określają ustalenia zawarte w ust. 8, 9, 10 i 11 niniejszej karty.

4. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie dotyczy.

6. Zasady zagospodarowania terenu:

1) ustala się zachowanie istniejącego zagospodarowania terenu, dopuszcza się jego modernizację;

2) dopuszcza się budowę budowli i urządzeń z zakresu infrastruktury technicznej związanej z funkcją podstawową;

3) ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) maksymalna wielkość powierzchni zabudowanej w obrębie działki: 20%,

b) intensywność zabudowy:  $0,05 < I < 0,20$ ,

c) powierzchnia biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki budowlanej: min. 20%.

7. Zasady kształtowania zabudowy:

1) ustala się następujące parametry dla zabudowy:

a) wysokość maksymalna: 10,0 m npt,

b) ilości kondygnacji: nie ustala się;

2) odległość zabudowy od granic geodezyjnych działek (linii rozgraniczających terenu), zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi dotyczącymi prawa budowlanego i dróg publicznych.

8. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu, zagospodarowaniu i zabudowie: teren zagrożony powodzią zgodnie z § 8, obowiązują przepisy odrębne.

9. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu:

1) ustala się obsługę komunikacyjną terenu z drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 7KDW;

2) miejsca postojowe – według potrzeb.

10. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z przepisami odrębnymi.

11. Zasady i warunki podziału terenu: nie dopuszcza się.

**§ 20. Karta terenów komunikacji, w tym KDG, KDD, KDX, KDW.**

1. Ustala się tereny dróg (ulic) publicznych, oznaczonych na rysunku planu symbolem KD i symbolami dookreślającymi typ (klasę) drogi: G - klasa główna, D - klasa dojazdowa, X - drogi pieszo – jezdne.

2. Ustala się tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolem KDW.

3. Ustala się następujące zasady kształtowania i obsługi komunikacji: obszar objęty planem obsługiwany jest poprzez drogi publiczne. Przez teren przechodzi droga krajowa DK22 relacji Gorzów Wlk. – autostrada A-1 – Malbork – droga ekspresowa S7. Docelowo droga klasy głównej ruchu pospiesznego. Przewiduje się przebudowę drogi, w tym celu pozostawia się pas terenu z zakazem zabudowy wynoszący 25 m w liniach rozgraniczających oraz obszar oddziaływania drogi z zakazem zabudowy wynoszący 50 m w każdą stronę od linii rozgraniczającej drogę. Utrzymuje się dotychczasową obsługę komunikacyjną terenu oraz istniejące zjazdy z dróg publicznych do czasu przebudowy drogi nr DK22.

4. Ustalenia dla dróg publicznych:

1) droga publiczna klasy głównej (G) oznaczona symbolem 1KDG (DK22); ustala się istniejące granice terenu wyróżnione liniami rozgraniczającymi, docelowo przebudowa drogi zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi dróg publicznych klasy głównej;

2) drogi publiczne klasy dojazdowej oznaczone symbolem KDD, w tym 2KDD, 3KDD, 4KDD – ustala się istniejące granice terenu wyróżnione liniami rozgraniczającymi, parametry techniczne dróg zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi dotyczącymi dróg publicznych; w ciągu drogi 2KDD prowadzi szlak Mennonitów z Gdańska przez Nowy Staw, Królewo, Markusy, Tropy Elbląskie do Elbląga.

3) droga publiczna pieszo-jezdna oznaczona symbolem KDX, w tym 5KDX, 8.1KDX i 8.2KDX – przeznaczona dla ruchu pieszego z dopuszczeniem ruchu kołowego. Minimalna szerokość w liniach rozgraniczających drogę - 5 m,

5. Ustalenia dla dróg wewnętrznych: utrzymuje się drogi wewnętrzne oznaczone symbolem 6KDW i 7KDW. Min. szerokość dróg wewnętrznych w liniach rozgraniczających - 6 m.

6. Przeznaczenie dopuszczone terenu: sieci i obiekty infrastruktury technicznej.

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

8. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: przestrzeń miejskiej komunikacji drogowej winny być funkcjonalne z dobrze wkomponowaną zielenią i małą architekturą.

9. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: wskazane utrzymanie istniejącej zieleni, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz ustaleniami niniejszej karty.

10. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: ulice należy zagospodarować w zgodzie z przepisami odrębnymi dotyczącymi bezpieczeństwa ruchu pieszego i kołowego.

11. Zasady zagospodarowania terenów:

1) zakazuje się realizacji obiektów budowlanych z wyjątkiem urządzeń technicznych dróg oraz budowli i urządzeń związanych z utrzymaniem i obsługą ruchu;

2) dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej uzbrojenia terenu w zgodzie z odrębnymi przepisami.

12. Zasady modernizacji i budowy systemów infrastruktury technicznej:

1) sieci infrastruktury technicznej należy prowadzić jako podziemne;

2) przebieg sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg musi być zgodny z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

13. Zasady i warunki podziału terenu: zgodne z przepisami odrębnymi.

## **§ 21. Tereny infrastruktury technicznej**

### **1. Woda.**

1) przez teren przebiega magistralna sieć wodociągowa DN800 Szopy – Elbląg z instalacją i stacją ochrony katodowej. Na terenie oznaczonym 5Zn znajduje się technologiczny zrzut wody Ø400; teren wzdłuż trasy magistrali wodociągowej pozostawić niezabudowany;

2) ustala się utrzymanie sieci i urządzeń wodociągowych;

3) docelowo ustala się podłączenie budynków do sieci wodociągowej i kanalizacyjnej, z chwilą jej realizacji.

2. Gaz. Przez obszar planu przebiega sieć gazociągu średniego ciśnienia ze stacją redukcyjną gazu za terenie oznaczonym symbolem G. Wzdłuż trasy gazociągu pozostawić strefę wolną od zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Energia elektryczna. Zaopatrzenie obszaru w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej niskiego napięcia. Ustala się jej utrzymanie oraz modernizację. Dopuszcza się urządzenia związane z energią odnawialną na potrzeby własne, których maksymalna wysokość nie przekracza 15 m.

4. Telekomunikacja. Sieć telekomunikacyjna (przesyłowa) obsługująca zabudowę znajduje się na przedmiotowym terenie. Ustala się jej utrzymanie oraz modernizację.

§ 22. Stawka procentowa pobierana przez gminę na podstawie art. 36, ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Ustala się stawkę procentową pobieraną przez gminę, służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w przypadku jej zbycia wynoszącą 30 % różnicy wartości nieruchomości.

### **Rozdział 3.**

#### **PRZEPISY KOŃCOWE**

§ 23. Tracą moc ustalenia Uchwały nr VI/74/2007 Rady Miejskiej w Elblągu z dnia 19 kwietnia 2007 r. dotyczące obszaru objętego planem zagospodarowania przestrzennego obszaru Fiszewka – Południe w Elblągu.

§ 24. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Elbląg.

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

Przewodniczący  
Rady Miejskiej w Elblągu

**Marek Pruszek**



Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XIX/391/2016  
Rady Miejskiej w Elblągu  
z dnia 27 października 2016 r.

**Rozstrzygnięcie w sprawie uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Fiszewka - południe w Elblągu.**

W trakcie wyłożenia projektu **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Fiszewka - Południe w Elblągu** do publicznego wglądu w okresie od dnia 01 czerwca 2016 r. do 30 czerwca 2016 r., oraz w ustawowym terminie wnoszenia uwag wyznaczonym w ogłoszeniu na dzień 15 lipca 2016 roku zgodnie z procedurą określoną w art.17 pkt 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2016 poz. 778, 904, 961, 1250) nie wpłynęło żadne pismo z uwagami do projektu planu.

Przewodniczący  
Rady Miejskiej w Elblągu

**Marek Pruszek**

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XIX/391/2016  
Rady Miejskiej w Elblągu  
z dnia 27 października 2016 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad 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 (tekst jednolity Dz. U. z 2016 r. poz. 778, 904, 961, 1250) oraz art. 7, ust. 1, pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2016 r. poz. 446), Rada Miejska w Elblągu rozstrzyga, co następuje:

Na obszarze objętym opracowaniem **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Fiszewka - Południe w Elblągu** nie występują inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej przewidziane do realizacji w związku ze zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

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 obszaru Fiszewka - Południe w Elblągu sporządzono prognozę skutków finansowych uchwalenia planu. Opracowanie jest dostępne w Urzędzie Miejskim w Elblągu – Departament Skarbnika Miasta.

Przewodniczący  
Rady Miejskiej w Elblągu

**Marek Pruszek**