

**UCHWAŁA NR XXXIII/697/2018
RADY MIEJSKIEJ W ELBLĄGU**

z dnia 22 marca 2018 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 2017 r. poz. 1073 z późn. zm.) oraz art. 18 ust. 2 pkt. 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t. j. Dz.U. z 2017 r. poz. 1875 z późn. zm.) oraz Uchwały Nr XXXII/945/2014 Rady Miejskiej w Elblągu z dnia 6 listopada 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Fiszewka – Południe w Elblągu, 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 rzeki Fiszewki i wschodnia granica rzeki 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 uzupełniającym – oznacza to rodzaj przeznaczenia terenu, który dopełnia funkcjonalnie przeznaczenie podstawowe, na warunkach określonych w przepisach szczegółowych – poszczególnych kartach terenów;
- 8) modernizacji – oznacza przebudowę, rozbudowę i nadbudowę budynku, wymianę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 9) 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 zaopatrzonych 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.

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. Na obszarze planu nie ustala się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, ponieważ nie przewiduje się takiego na obszarze planu.

§ 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 ze stanu faktycznego oraz 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) lokalizacja stacji pomp „FISZEWKA”;
- 5) obszary szczególnego zagrożenia powodziowego o prawdopodobieństwie powodzi raz na 100 lat (H 1%) i obszary znajdujące się między linią brzegu rzeki a wałem przeciwpowodziowym;
- 6) obszary zagrożenia powodziowego od strony morza o niskim prawdopodobieństwie powodzi raz na 500 lat (H 0,2%);
- 7) obszary obejmujące tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego;
- 8) obszary obejmujące tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia budowli ochronnych pasa technicznego;
- 9) oznaczenia wysokości ograniczających możliwości zabudowy i zagospodarowania – zgodnie z dokumentacją rejestracyjną lotniska z 28.08.2008 r.:
 - a) do 48 m npt.,
 - b) do 50 m npt.;
- 10) przebieg istniejących magistralnych sieci ;
 - a) magistralna sieć wodociągowa,
 - b) gazociąg średniego ciśnienia,
 - c) linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia,
 - d) linia elektroenergetyczna średniego napięcia,
 - e) tranzytowa linia telekomunikacyjna;
- 11) linie rozgraniczające tereny znajdujące się poza obszarem planu;
- 12) tereny kolejowe poza obszarem planu;
- 13) 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) infrastruktury technicznej:
 - a) urządzeń infrastruktury gazowniczej, oznaczonych symbolem G,
 - b) urządzeń infrastruktury melioracji, oznaczonych symbolem M,
 - c) urządzeń infrastruktury wodociągów, oznaczonych symbolem W;
- 9) 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 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.

4. Z uwagi na ust. 1,2 i 3 wskazane jest dla nowej zabudowy przyjęcie zerowego poziomu posadowienia na rzędnej nie niższej niż + 0,90 m npm.

§ 9. Teren objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego znajduje się w strefie ograniczającej wysokość zagospodarowania i zabudowy, określonej w dokumentacji rejestracyjnej lotniska, w związku z czym obowiązują nieprzekraczalne ograniczenia wysokości obiektów budowlanych oraz naturalnych, określone w przepisach odrębnych.

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

1. Adaptuje się istniejącą infrastrukturę techniczną znajdującą się na obszarze planu. Dopuszcza się jej przebudowę i modernizację.

2. Wodociągi.

- 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, ich przebudowę i modernizację.

3. Gazociąg. Przez obszar planu przebiega sieć gazociągu średniego ciśnienia ze stacją redukcyjną gazu za terenie oznaczonym symbolem G. Ustala się jej utrzymanie, przebudowę i modernizację. Wzdłuż trasy gazociągu pozostawić strefę wolną od zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Elektroenergetyka. Zaopatrzenie obszaru w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej niskiego napięcia. Ustala się jej utrzymanie, przebudowę i modernizację.

5. Telekomunikacja. Sieć telekomunikacyjna (przesyłowa) obsługująca zabudowę znajduje się na przedmiotowym terenie. Ustala się jej utrzymanie, przebudowę i modernizację.

Rozdział 2. PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE KARTY TERENÓW

§ 11. 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) uzupełniające: infrastruktura techniczna niezbędna do prowadzenia działalności na tym terenie, podjazdy i parkingi.

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:

- a) dla terenu 1U - nieprzekraczalne linie lokalizacji zabudowy w odległości 5 metrów od linii rozgraniczających tereny oznaczone na rysunku planu symbolami 2WS i 2KDD, uwzględniając jednocześnie uwarunkowania wynikające z przepisów odrębnych,
- b) dla terenu 2U - nieprzekraczalne linie lokalizacji zabudowy zgodnie z rysunkiem planu w odległości od 4 do 5 metrów od linii rozgraniczającej teren.

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:
 - a) do terenu 1U z ulicy Warszawskiej klasy dojazdowej oznaczonej symbolem 2KDD,
 - b) 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 m² powierzchni użytkowej usług oraz 1 miejsce postojowe na kartę parkingową.

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

- 1) adaptuje się istniejącą infrastrukturę techniczną, dopuszcza się jej przebudowę i modernizację, sieci infrastruktury technicznej należy prowadzić przez teren U jako podziemne;
- 2) urządzenia infrastruktury technicznej 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:
 - a) powinny być czasowo retencjonowane bezpośrednio po opadach czy roztopach na terenie własnej działki,
 - b) wody 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: zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

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

2. Przeznaczenie terenu:

- 1) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

2) uzupełniające: infrastruktura techniczna dla zaopatrzenia zabudowy znajdującej się na terenie oraz zieleń urządzona towarzysząca zabudowie.

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

4. 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.

5. 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.

6. 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.

7. 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.

8. 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.

9. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu:

1) ustala się dostępność komunikacyjną terenu 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.

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

1) adaptuje się istniejącą infrastrukturę techniczną, dopuszcza się jej przebudowę i modernizację; sieci infrastruktury technicznej należy prowadzić jako podziemne;

2) zaopatrzenie w:

a) wodę – z sieci wodociągowej,

b) energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej;

3) wody opadowe i roztopowe:

a) powinny być czasowo retencjonowane bezpośrednio po opadach czy roztopach na terenie własnej działki,

- b) wody z powierzchni utwardzonych należy po oczyszczeniu odprowadzać zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony środowiska;
- 4) ścieki bytowo – gospodarcze 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).

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

§ 13. 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) uzupełniające: pomieszczenia sanitarne, infrastruktura techniczna dla zaopatrzenia budynków i obiektów, 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: $0,05 < I < 0,1$;
- 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 liniami zabudowy:
 - od drogi 1.KDG (DK22) – min. 50 m,
 - od drogi 3.KDD – min. 6 m,
 - od granicy rzeki Fiszewki – min. 10 m,
 - c) 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;

3) odległości zabudowy:

- a) od granic geodezyjnych działek (linii rozgraniczających terenu), zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
- b) dla terenu oznaczonego symbolem 2US zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, opisanymi w tekście uchwały i wskazanymi w rysunku planu oraz przepisami odrębnymi.

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 - drogi klasy dojazdowej oznaczonej symbolem 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) adaptuje się istniejącą infrastrukturę techniczną, dopuszcza się jej przebudowę i modernizację; 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:

- a) powinny być czasowo retencjonowane bezpośrednio po opadach czy roztopach na terenie własnej działki,
- b) wody 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 urządzeń indywidualnych zgodnie z przepisami odrębnymi;

5) ogrzewanie pomieszczeń – nie dotyczy;

6) niezbędne kubaturowe obiekty infrastruktury technicznej należy harmonijnie wkomponować w zagospodarowanie lub w zabudowę.

11. Zasady i warunki podziału terenu 1US i 2 US: zakaz podziału na działki budowlane.

§ 14. 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 maksymalnie dwa budynki mieszkalne, budynki i urządzenia służące funkcji zagrodowej;
- 2) uzupełniające: 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. 6, 7 i 8 oraz wprowadzając zieleń 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. 6, 7 i 8 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 oraz prawa wodnego.

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)) adaptuje się istniejącą infrastrukturę techniczną, dopuszcza się jej przebudowę i modernizację; sieci infrastruktury technicznej należy prowadzić jako podziemne;
- 2) niezbędne kubaturowe obiekty infrastruktury technicznej należy lokalizować 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:

- a) powinny być czasowo retencjonowane bezpośrednio po opadach czy roztopach na terenie własnej działki,
- b) wody 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) zaopatrzenie w energię cieplną zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

§ 15. Karta terenu 1R, 2R, 3R, 4R; powierzchnia terenu razem – 13,73 ha, w tym: 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) uzupełniające: wewnętrzna obsługa komunikacyjna w zakresie dojazdów, rowy melioracyjne.

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego określają ustalenia zawarte w ust. 4, 6, 7 niniejszej karty.

4. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

1) ustala się ochronę rowów melioracyjnych 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 zakaz budowy obiektów kubaturowych.

7. 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.

8. 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.

9. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: adaptuje się istniejącą infrastrukturę techniczną przesyłową znajdującą się na terenie, dopuszcza się jej przebudowę i modernizację.

10. Zasady i warunki podziału terenu: dopuszcza się podział terenu przeznaczonego pod rolnictwo zgodnie z przepisami odrębnymi;

§ 16. 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) uzupełniające: obsługa komunikacyjna w zakresie technicznych dróg dojazdowych, rowy melioracyjne, budowle ziemne (wały przeciwpowodziowe);
- 3) przeznaczenie uzupełniające musi spełniać wymagania wynikające z przepisów odrębnych lokalizacji infrastruktury technicznej oraz ustaleń dot. ładu przestrzennego i ochrony krajobrazu (na terenie 1Zn, 2Zn, 3Zn, 4Zn, 5Zn),

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: zgodnie z przepisami odrębnymi.

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” – zagospodarowanie terenu nie może zakłócać walorów krajobrazowych.

6. Zasady zagospodarowania terenu: ustala się zakaz budowy obiektów kubaturowych.

7. 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.

8. 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 M 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.

9. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: adaptuje się istniejącą infrastrukturę techniczną przesyłową znajdującą się na terenie, dopuszcza się jej przebudowę i modernizację.

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

§ 17. Karta terenu 1WS, 2WS, 3WS, 4WS; powierzchnia terenów WS razem 4,38 ha, w tym: 1WS – 1,36 ha, 2WS – 1,94 ha, 3WS – 0,48 ha, 4WS – 0,65 ha.

1. Ustala się teren wód powierzchniowych śródlądowych:

1) kanał melioracyjny podstawowy „R” odnoga rz. Fiszewki, oznaczony symbolem 1WS;

2) odnoga rzeki Fiszewki, oznaczona symbolem 2WS;

3) rzeka Fiszewka, oznaczona symbolem 3WS.

4) rzeka Elbląg, oznaczona symbolem 4WS.

2. Przeznaczenie terenu:

1) podstawowe: wody powierzchniowe śródlądowe; budowle infrastruktury melioracyjnej;

2) uzupełniające: infrastruktura techniczna;

3) drogi wodne, w tym pomosty (zgodnie z §13 ust. 7, pkt 1 i 2).

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 budowlę infrastruktury technicznej celu publicznego, budowle techniczne związane z infrastrukturą melioracyjną oraz budowle związane z rekreacją (pomosty § 13 ust.7, pkt 1 i 2).

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,

c) 4WS dostęp poza obszarem planu;

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.

§ 18. 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) uzupełniające: infrastruktura techniczna.

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) dachy dwuspadowe o nachyleniu 22° - 45° , pokryte dachówką lub pokryciem podobnym;

2) odległość zabudowy od granic geodezyjnych działek (linii rozgraniczających terenu), zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

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: zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 19. 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 obiektów 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: wysokość maksymalna do 8,0 m npt,

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 modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zawarte w §19 – niniejszej karcie terenu.

11. Zasady i warunki podziału terenu: nie dotyczy.

§ 20. 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 niniejszej karcie terenu.

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: wysokość maksymalna do 10,0 m npt,

2) odległość zabudowy od granic geodezyjnych działek (linii rozgraniczających terenu), zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

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.

§ 21. 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 w szerokości od 43m do 52m, docelowo przebudowa drogi zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi dróg publicznych klasy głównej;
- 2) drogi publiczne klasy dojazdowej oznaczone symbolem KDD, w tym 2KDD o szerokości w liniach rozgraniczających od 23m do 36 m, 3KDD o szerokości w liniach rozgraniczających od 10,5 do 15m, 4KDD o szerokości w liniach rozgraniczających ok 28m – ustala się istniejące granice terenu wyróżnione liniami rozgraniczającymi, parametry techniczne dróg zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi; 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 uzupełniające terenu: oświetlenie, odwodnienie oraz zieleń towarzysząca.

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

12. Zasady modernizacji i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) adaptuje się istniejące sieci infrastruktury technicznej dopuszcza się ich przebudowę i modernizację zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 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.

§ 22. 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. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego na południe od ulicy Żuławskiej w Elblągu, dotyczące obszaru objętego planem zagospodarowania przestrzennego obszaru Fiszewka – Południe w Elblągu.

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

§ 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 XXXIII/697/2018
Rady Miejskiej w Elblągu
z dnia 22 marca 2018 r.

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

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 21 listopada 2017 r. do 20 grudnia 2017 r., oraz w ustawowym terminie wnoszenia uwag wyznaczonym w ogłoszeniu do 8 stycznia 2018 roku, zgodnie z procedurą określoną w art.17 pkt 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2017 r. poz. 1073 z późn. zm.), do projektu planu nie wpłynęła żadna uwaga.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XXXIII/697/2018
Rady Miejskiej w Elblągu
z dnia 22 marca 2018 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.

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 (t.j. Dz.U. z 2017 r. poz. 1073 z późn. zm.) oraz art. 7, ust. 1, pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2017 r. poz. 1875 z późn. zm.), 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.

