

**UCHWAŁA NR XXVI/714/2013  
RADY MIEJSKIEJ W ELBLĄGU**

z dnia 14 listopada 2013 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu ulicy Królewieckiej,  
między ulicami Marymoncką, Fromborską a osiedlem Dąbrowa w Elblągu.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647, 951, 1445; 2013 r. poz. 21, 405) oraz art. 18 ust. 2 pkt. 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r. poz. 594, 645), stwierdzając, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy – miasta Elbląg, przyjętego uchwałą Nr XXXIII/825/2006 Rady Miejskiej w Elblągu z dnia 26 października 2006 roku, zmienionego uchwałą Rady Miejskiej w Elblągu Nr XXVI/580/2010 roku z dnia 21 stycznia 2010 roku), uchwala się, co następuje:

**Rozdział 1.  
PRZEPISY OGÓLNE**

**§ 1. 1.** Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego rejonu ulicy Królewieckiej, między ulicami Marymoncką, Fromborską a osiedlem Dąbrowa w Elblągu, obejmujący obszar wewnątrz granic, które wyznaczają: od strony północnej – teren nowoprojektowanego skrzyżowania ulic Ogólnej i Fromborskiej, granice geodezyjne własności działek oraz granica obrębu ewidencyjnego nr 5, od strony wschodniej – granica obszaru miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Osiedla Dąbrowa I oraz szlak leśny, od strony południowej – szlak leśny oraz ulica Marymoncka, od strony zachodniej – osiedle Metalowców oraz ulica Fromborska.

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

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

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

5. Przeważająca część obszaru planu znajduje się w granicach Parku Krajobrazowego Wysoczyzny Elbląskiej oraz w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Wysoczyzny Elbląskiej – Zachód, zgodnie z rysunkiem planu.

6. Plan realizując zasady ochrony środowiska i przyrody, uwzględnia ustalenia Planu Ochrony Parku Krajobrazowego Wysoczyzny Elbląskiej i inne przepisy szczególne właściwe dla Parku Krajobrazowego Wysoczyzny Elbląskiej oraz Obszaru Chronionego Krajobrazu Wysoczyzny Elbląskiej – Zachód, a także Planu Urządzenia Lasu Komunalnego Bażantarnia.

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

**§ 2.** Celem ustaleń zawartych w planie jest:

- 1) regulacja rzeki Kumieli, w tym budowa zbiorników retencyjnych;
- 2) umożliwienie uruchomienia procesu inwestycyjnego oraz realizacji programu ochrony przeciwpowodziowej poprzez przeprowadzenie procedury zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne
- 3) ochrona ciągu ekologicznego doliny rzeki Kumieli;
- 4) zdefiniowanie przeznaczenia terenów położonych wzdłuż ulic Królewieckiej i Fromborskiej, ustalenia dla nich zasad zagospodarowania i zabudowy zharmonizowanych z walorami przyrodniczymi Parku Krajobrazowego Wysoczyzny Elbląskiej i Obszaru Chronionego Krajobrazu Wysoczyzny Elbląskiej – Zachód;

- 5) prawidłowego skomunikowania terenów w modernizowanym układzie ulic Ogólna – Fromborska – Królewiecka.

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

- 1) **planie** – oznacza to niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego rejonu ulicy Królewieckiej, między ulicami Marymoncką, Fromborską a osiedlem Dąbrowa w Elblągu;
- 2) **uchwale** – oznacza to niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Elblągu w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu ulicy Królewieckiej, między ulicami Marymoncką, Fromborską a osiedlem Dąbrowa w Elblągu;
- 3) **rysunku planu** – oznacza to załącznik graficzny nr 1 do uchwały na mapie sytuacyjno – wysokościowej w skali 1:2000;
- 4) **obszarze planu** – oznacza to teren wewnątrz granic opracowania, oznaczonych na rysunku planu, dla którego obowiązujące są ustalenia planu;
- 5) **przepisach odrębnych i szczególnych** – oznacza to inne przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych;
- 6) **przeznaczeniu podstawowym** – oznacza to takie przeznaczenie terenu, które powinno dominować na danym terenie;
- 7) **przeznaczeniu dopuszczonym** – oznacza to rodzaje przeznaczenia terenu, które dopełniają funkcjonalnie przeznaczenie podstawowe i występują w koniecznym zakresie, na warunkach określonych w przepisach szczegółowych – poszczególnych kartach terenów;
- 8) **usługach nieuciążliwych lub produkcji nieuciążliwej** – oznacza to, że prowadzona działalność usługowa lub produkcja nie może powodować przekroczeń standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych i szczególnych, dotyczących ochrony środowiska ani być źródłem uciążliwych oddziaływań dla funkcji mieszkaniowej;
- 9) **powierzchni zabudowanej terenu lub działki budowlanej** – oznacza to powierzchnię zajęta pod budynkami;
- 10) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – oznacza to linię ograniczającą teren, na którym może być sytuowana zabudowa;
- 11) **wysokości zabudowy** – wyrażonej w metrach – należy przez to rozumieć pionowy wymiar budynku, liczony od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku do górnej krawędzi ściany zewnętrznej, gzymsu lub attyki w przypadku dachów płaskich, bądź do kalenicy w przypadku dachów stromych.

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

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

- 1) granica obszaru objętego ustaleniami planu;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) symbol literowo-cyfrowy przyporządkowany poszczególnym terenom;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 5) linia przedpoła widokowego;
- 6) obiekt i teren objęte ochroną konserwatorską;
- 7) granica konserwatorskiej strefy obserwacji archeologicznej;
- 8) zjazd;
- 9) droga techniczna do obsługi zbiorników wodnych i jednocześnie ciąg pieszo-rowerowy;
- 10) szlak turystyczny i główna ścieżka leśna;
- 11) projektowana linia elektroenergetyczna 110 kV.

3. Następujące oznaczenia graficzne w rysunku planu są informacjami, nie będącymi ustaleniami planu:

- 1) granica Parku Krajobrazowego Wysoczyzny Elbląskiej;
- 2) granica Obszaru Chronionego Krajobrazu Wysoczyzny Elbląskiej – Zachód;
- 3) obiekt i teren wpisane do rejestru zabytków;
- 4) obiekt wpisany do gminnej ewidencji zabytków;
- 5) pomnik przyrody wraz ze strefą ochronną;
- 6) przebieg linii elektroenergetycznej 110 kV.

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

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

§ 6. W planie określa się:

- 1) przeznaczenie terenów:
  - a) teren zabudowy usługowej i techniczno-produkcyjnej, oznaczony na rysunku planu symbolem **UP**,
  - b) tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami **U1** i **U2**,
  - c) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczone na rysunku planu symbolami **MN1.a**, **MN1.b** i **MN1.c**, **MN2**;
  - d) tereny ogrodów działkowych, oznaczone na rysunku planu symbolami **ZD.a**, **ZD.b**, **ZD.c**, **ZD.d**, **ZD.e**, **ZD.f** i **ZD.g**,
  - e) tereny zieleni objęte ochroną w formie Parku Krajobrazowego Wysoczyzny Elbląskiej, oznaczone na rysunku planu symbolami **ZN1.a**, **ZN1.b**, **ZN1.c**, **ZN1.d**, **ZN1.e**, **ZN1.f**, **ZN1.g**, **ZN1.h**, **ZN1.i** i **ZN2**;
  - f) teren zieleni urządzonej, oznaczony na rysunku planu symbolem **ZP**;
  - g) teren wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczony na rysunku planu symbolem **WS**;
  - h) teren infrastruktury technicznej wodociągowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **ITW**;
  - i) teren sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, oznaczony na rysunku planu symbolem **IT**;
  - j) tereny komunikacji, oznaczone na rysunku planu symbolem **KD**;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego zawarte w przepisach szczegółowych uchwały – kartach terenów;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego zawarte w przepisach szczegółowych uchwały – kartach terenów;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej zawarte w przepisach szczegółowych uchwały – kartach terenów;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych zawarte w przepisach szczegółowych uchwały – kartach terenów;
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów zawarte w przepisach szczegółowych uchwały – kartach terenów;
- 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu w tym zakaz zabudowy;
- 8) zasady i warunki podziału nieruchomości zawarte w przepisach szczegółowych uchwały – kartach terenów;
- 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy oraz zasady funkcjonowania systemów komunikacji zawarte w przepisach szczegółowych uchwały – kartach terenów;

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

11) stawki procentowe służące pobieraniu jednorazowej opłaty, wnoszone na rzecz gminy z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem niniejszego planu, zgodnie z przepisami odrębnymi i szczególnymi, w wysokości określonej dla poszczególnych terenów w przepisach szczegółowych uchwały – kartach terenów.

**§ 7.** W planie nie określa się:

- 1) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, gdyż nie występują na obszarze planu;
- 2) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 3) zasad i warunków scaleń nieruchomości.

## **Rozdział 2. PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE KARTY TERENÓW**

**§ 8.** Karta terenu **UP**; powierzchnia terenu **UP** – 5,96 ha.

**1. Ustala się teren zabudowy usługowej i techniczno-produkcyjnej, oznaczony na rysunku planu symbolem UP.**

**2. Przeznaczenie podstawowe terenu:** funkcje usługowe i techniczno-produkcyjne nieuciążliwe dla środowiska.

**3. Przeznaczenie dopuszczone terenu:**

- 1) funkcja mieszkaniowa dla zabudowy mieszkaniowej istniejącej w dniu uchwalenia planu;
- 2) sieci i obiekty infrastruktury technicznej.

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

**5. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:** określają je ustalenia zawarte w punktach 7 i 8 niniejszej karty.

**6. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:** teren leży w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Wysoczyzny Elbląskiej – Zachód i bezpośrednim sąsiedztwie Parku Krajobrazowego Wysoczyzny Elbląskiej – postępowanie w jego obrębie określają przepisy odrębne i szczególne dotyczące ochrony przyrody i środowiska;

**7. Zasady zagospodarowania terenu:**

- 1) ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania działki :
  - a) parametry intensywności zabudowy  $0,10 < I < 4,50$ ;
  - b) maksymalna wielkość zabudowanej powierzchni działki – 60%;
  - c) minimalna wielkość powierzchni biologicznie czynnej działki – 10%,
- 2) zakazuje się lokalizacji wolnostojących garaży.

**8. Zasady kształtowania zabudowy:**

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy od granic geodezyjnych (linii rozgraniczających) zgodnie z przepisami odrębnymi i szczególnymi dotyczącymi prawa budowlanego i dróg publicznych;
- 2) ustala się wysokość zabudowy od niskiej do średniowysokiej zgodnie z przepisami odrębnymi i szczególnymi dotyczącymi prawa budowlanego;
- 3) ustala się dachy płaskie.

**9. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu:**

- 1) ustala się dostępność komunikacyjną terenu UP z modernizowanej ulicy Fromborskiej poprzez zjazd wskazany w rysunku planu oraz poprzez inne zjazdy z ulicy Królewieckiej i ulicy Fromborskiej, zgodnie z przepisami odrębnymi i szczególnymi dotyczącymi dróg publicznych;
- 2) ilość miejsc parkingowych powinna zabezpieczać potrzeby zgodnie ze wskaźnikami: 2 stanowiska na 100 m<sup>2</sup> powierzchni usługowej lub produkcyjnej.

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

- 1) sieci infrastruktury technicznej należy prowadzić przez teren UP jako podziemne;
- 2) przebieg sieci infrastruktury technicznej prowadzony w liniach rozgraniczających ulic musi być zgodny z obowiązującymi odrębnymi i szczególnymi przepisami drogowymi;
- 3) kubaturowe obiekty infrastruktury technicznej należy lokalizować na działkach wydzielonych, z możliwością dojazdu lub jako wbudowane w nowoprojektowaną zabudowę na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 4) zaopatrzenie w wodę, energię elektryczną, odprowadzenie wód opadowych oraz wywóz odpadów komunalnych należy realizować w ramach systemów obsługujących miasto; wyklucza się stosowanie rozwiązań tymczasowych i przejściowych, niezgodnych z ustaleniami uchwały;
- 5) teren objęty jest aglomeracją Elbląg, ścieki bytowo – gospodarcze należy odprowadzać wyłącznie do zbiorczej sieci kanalizacji sanitarnej;
- 6) zasilanie w energię ciepłą należy zapewnić zgodnie z przepisami odrębnymi i szczególnymi dotyczącymi gospodarki energetycznej, ochrony środowiska i prawa budowlanego;

**11. Zasady i warunki podziału terenu UP:** podział terenów UP musi respektować ustalenia niniejszej karty w odniesieniu do warunków zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zapewniać dostępność poprzez wewnętrzną obsługę komunikacyjną do wszystkich działek lub zespołu działek będących we władaniu jednego właściciela.

**12. Stawkę procentową, o której mowa w § 6 ust. 1 pkt 11 ustala się dla terenu UP w wysokości 30%.**

**§ 9. Karta terenu U1; powierzchnia terenu U1 – 1,47ha.**

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

**2. Przeznaczenie podstawowe terenu:** funkcje usługowe nieuciążliwe dla środowiska.

**3. Przeznaczenie dopuszczone terenu:** sieci i obiekty infrastruktury technicznej.

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

**5. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:** określają je ustalenia zawarte w punktach 7 i 8 niniejszej karty.

**6. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:** teren leży w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Wysoczyzny Elbląskiej – Zachód – postępowanie w jego obrębie określają przepisy odrębne i szczególne dotyczące ochrony przyrody i środowiska;

**7. Zasady zagospodarowania terenu:**

- 1) ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania działki :
  - a) parametry intensywności zabudowy  $0,03 < I < 4,00$ ;
  - b) maksymalna wielkość powierzchni zabudowanej działki – 50% ,
  - c) minimalna wielkość powierzchni biologicznie czynnej działki – 15%;
- 2) terenu U1 należy zagospodarować w ramach jednego przedsięwzięcia inwestycyjnego.

**8. Zasady kształtowania zabudowy:**

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy wskazano w rysunku planu;

- 2) ustala się wysokość zabudowy od niskiej do średniowysokiej zgodnie z przepisami odrębnymi i szczególnymi dotyczącymi prawa budowlanego;
- 3) nie ustala się geometrii dachów.

#### **9. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu:**

- 1) ustala się docelowo dostępność komunikacyjną terenu U1 z nowoprojektowanej ulicy 05.KDZ 1/2, stanowiącej przedłużenie ulicy Ogólnej w kierunku wschodnim, poprzez zjazdy, których lokalizacja będzie zgodna z przepisami odrębnymi i szczególnymi dotyczącymi dróg publicznych i czasowo poprzez zjazd z ulicy Fromborskiej, wskazany w rysunku planu;
- 2) ilość miejsc parkingowych powinna zabezpieczać potrzeby zgodnie ze wskaźnikami: 2 stanowiska na 100 m<sup>2</sup> powierzchni usługowej.

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

- 1) sieci infrastruktury technicznej należy prowadzić przez teren U1 jako podziemne;
- 2) przebieg sieci infrastruktury technicznej prowadzony w liniach rozgraniczających ulic musi być zgodny z obowiązującymi odrębnymi i szczególnymi przepisami drogowymi;
- 3) kubaturowe obiekty infrastruktury technicznej należy lokalizować na działkach wydzielonych, z możliwością dojazdu lub jako wbudowane w nowoprojektowaną zabudowę na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 4) zaopatrzenie w wodę, energię elektryczną, odprowadzenie wód opadowych oraz wywóz odpadów komunalnych należy realizować w ramach systemów obsługujących miasto; wyklucza się stosowanie rozwiązań tymczasowych i przejściowych, niezgodnych z ustaleniami uchwały;
- 5) teren objęty jest aglomeracją Elbląg, ścieki bytowo – gospodarcze należy odprowadzać wyłącznie do zbiorczej sieci kanalizacji sanitarnej;
- 6) zasilanie w energię ciepłą należy zapewnić zgodnie z przepisami odrębnymi i szczególnymi dotyczącymi gospodarki energetycznej, ochrony środowiska i prawa budowlanego;

**11. Zasady i warunki podziału terenu U1 :** podział terenów U1 musi respektować ustalenia niniejszej karty w odniesieniu do warunków zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zapewniać wewnętrzną obsługę komunikacyjną.

**12. Stawkę procentową, o której mowa w § 6 ust. 1 pkt 11 ustala się dla terenu U1 w wysokości 30%.**

**§ 10. Karta terenu U2; powierzchnia terenu U2 – 1,92ha.**

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

**2. Przeznaczenie podstawowe terenu:** funkcje usługowe nieuciążliwe dla środowiska.

**3. Przeznaczenie dopuszczone terenu:**

- 1) funkcja mieszkaniowa dla zabudowy mieszkaniowej istniejącej w dniu uchwalenia planu oraz nowa zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna związana funkcjonalnie z zabudową usługową;
- 2) sieci i obiekty infrastruktury technicznej.

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

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

**6. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:** teren usytuowany jest w granicach Parku Krajobrazowego Wysoczyzny Elbląskiej – postępowanie w jego obrębie określają przepisy odrębne i szczególne dotyczące ochrony przyrody i środowiska oraz szczegółowe niniejszej karty.

**7. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** określają je ustalenia odnośnie ochrony krajobrazu kulturowego zawarte w ust. 9 niniejszej karty, zgodne z Planem Ochrony Parku Krajobrazowego Wysoczyzny Elbląskiej.

## **8. Zasady zagospodarowania terenu:**

- 1) ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania działki :
  - a) parametry intensywności zabudowy  $0,10 < I < 1,2$ ;
  - b) maksymalna wielkość powierzchni zabudowanej działki – 40% ,
  - c) minimalna wielkość powierzchni biologicznie czynnej działki – 15%;
- 2) zagospodarowanie terenu U2 należy rozwiązywać kompleksowo w ramach całościowego zagospodarowania terenu, uwzględniając wspólne wewnętrzne drogi dojazdowe, place manewrowe i miejsca parkingowe.

## **9. Zasady kształtowania zabudowy:**

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy wskazano w rysunku planu;
- 2) ustala się maksymalną wysokość zabudowy – 10,5 m;
- 3) nakazuje się stosowanie tradycyjnych materiałów wykończeniowych, tj. cegła, drewno, tynk, pokrycie dachowe ceramiczne;
- 4) ustala się dachy dwuspadowe, bądź naczółkowe, symetryczne o nachyleniu połaci od 35° do 45°.

## **10. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu:**

- 1) ustala się docelowo dostępność komunikacyjną terenu U2 poprzez zjazd wskazany w rysunku planu z ulicy Okrężnej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 06.KDL 1/2;
- 2) ilość miejsc parkingowych powinna zabezpieczać potrzeby zgodnie ze wskaźnikami: 2 stanowiska na 100 m<sup>2</sup> powierzchni usługowej, 2 stanowiska na budynek mieszkalny;

## **11. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej**

- 1) sieci infrastruktury technicznej należy prowadzić przez teren U2 jako podziemne;
- 2) przebieg sieci infrastruktury technicznej prowadzony w liniach rozgraniczających ulic musi być zgodny z obowiązującymi odrębnymi i szczególnymi przepisami drogowymi;
- 3) kubaturowe obiekty infrastruktury technicznej należy lokalizować na działkach wydzielonych, z możliwością dojazdu lub jako wbudowane w nowoprojektowaną zabudowę na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 4) zaopatrzenie w wodę, energię elektryczną, odprowadzenie wód opadowych oraz wywóz odpadów komunalnych należy realizować w ramach systemów obsługujących miasto; wyklucza się stosowanie rozwiązań tymczasowych i przejściowych, niezgodnych z ustaleniami uchwały;
- 5) teren objęty jest aglomeracją Elbląg, ścieki bytowo – gospodarcze należy odprowadzać wyłącznie do zbiorczej sieci kanalizacji sanitarnej;
- 6) zasilanie w energię ciepłą należy zapewnić zgodnie z przepisami odrębnymi i szczególnymi dotyczącymi gospodarki energetycznej, ochrony środowiska i prawa budowlanego;

**12. Zasady i warunki podziału terenu U2:** podział terenów U2 musi respektować ustalenia niniejszej karty w odniesieniu do warunków zabudowy i zagospodarowania terenu oraz rozwiązania wewnętrznego układu komunikacyjnego, zapewniającego dostęp do wszystkich nowowydzielonych działek.

**13. Stawkę procentową, o której mowa w § 6 ust. 1 pkt 11 ustala się dla terenu U2 w wysokości 30%.**

**§ 11. Karta terenów MN1;** powierzchnie terenów MN1: MN1.a – 0,20 ha, MN1.b – 0,30 ha, MN1.c – 0,55ha

**1. Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami MN1.a, MN1.b, MN1.c.**

**2. Przeznaczenie podstawowe terenów:** zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca.

**3. Przeznaczenie dopuszczone terenów:** sieci infrastruktury technicznej.

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

5. **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:** określają je ustalenia zawarte w punktach 8 i 9 niniejszej karty.

6. **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:** tereny oznaczone na rysunku planu symbolami MN1.a, MN1.b i część terenu MN1.c usytuowane są w granicach Parku Krajobrazowego Wysoczyzny Elbląski, a część terenu MN1.c w obrębie Obszaru Chronionego Krajobrazu Wysoczyzny Elbląskiej – Zachód – postępowanie na tych obszarach określają przepisy odrębne i szczególne dotyczące ochrony przyrody i środowiska oraz szczegółowe niniejszej uchwały;

7. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** określają je ustalenia odnośnie ochrony krajobrazu kulturowego zawarte w ust. 9 niniejszej karty, w zgodzie z Planem Ochrony Parku Krajobrazowego Wysoczyzny Elbląskiej.

#### 8. **Zasady zagospodarowania terenów:**

1) ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania działki:

- a) parametry intensywności zabudowy  $0,15 < I < 0,80$ ;
- b) maksymalna wielkość powierzchni zabudowanej działki – 25%;
- c) minimalna wielkość powierzchni biologicznie czynnej działki – 35%;

2) ustala się dostępność komunikacyjną terenów MN1.a i MN1.b z ciągu pieszo-jezdnego, oznaczonego na rysunku planu symbolem 07.KDX, a terenu MN1.c z ulicy Ludwika Waryńskiego .

#### 9. **Zasady kształtowania zabudowy:**

1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy od granic geodezyjnych (linii rozgraniczających) zgodnie z przepisami odrębnymi i szczególnymi dotyczącymi prawa budowlanego i dróg publicznych oraz ustaleniami Planu Ochrony Parku Krajobrazowego Wysoczyzny Elbląskiej i innych przepisów odrębnych odnośnie ochrony przyrody, środowiska, lasów i wód;

2) ustala się maksymalną wysokość zabudowy – 10,5 m;

3) nakazuje się stosowanie tradycyjnych materiałów wykończeniowych, tj. cegła, drewno, tynk, pokrycie dachowe ceramiczne;

4) ustala się dachy dwuspadowe, bądź naczółkowe, symetryczne o nachyleniu połaci od 35° do 45°.

#### 10. **Zasady obsługi komunikacyjnej terenów:**

1) ustala się dostępność komunikacyjną terenów MN1.a i MN1.b z ciągu pieszo-jezdnego, oznaczonego na rysunku planu symbolem 07.KDX a terenu MN1.c z ulicy Ludwika Waryńskiego;

2) ilość miejsc parkingowych powinna zabezpieczać potrzeby zgodnie ze wskaźnikami: 2 stanowiska na budynek mieszkalny.

#### 11. **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej**

1) sieci infrastruktury technicznej należy prowadzić przez teren MN1 jako podziemne;

2) przebieg sieci infrastruktury technicznej prowadzony w liniach rozgraniczających ulic musi być zgodny z obowiązującymi odrębnymi i szczególnymi przepisami drogowymi;

3) kubaturowe obiekty infrastruktury technicznej należy lokalizować na działkach wydzielonych, z możliwością dojazdu lub jako wbudowane w nowoprojektowaną zabudowę na zasadach określonych w przepisach odrębnych;

4) zaopatrzenie w wodę, energię elektryczną, odprowadzenie wód opadowych oraz wywóz odpadów komunalnych należy realizować w ramach systemów obsługujących miasto; wyklucza się stosowanie rozwiązań tymczasowych i przejściowych, niezgodnych z ustaleniami uchwały;

5) teren objęty jest aglomeracją Elbląg, ścieki bytowo – gospodarcze należy odprowadzać wyłącznie do zbiorczej sieci kanalizacji sanitarnej;

6) zasilanie w energię ciepłą należy zapewnić zgodnie z przepisami odrębnymi i szczególnymi dotyczącymi gospodarki energetycznej, ochrony środowiska i prawa budowlanego;

**12. Zasady i warunki podziału terenów MN1:** zakazuje się wydzielania nowych działek budowlanych.

**13. Stawkę procentową, o której mowa w § 6 ust. 1 pkt 11 ustala się dla terenów MN1 w wysokości 30%.**

**§ 12. Karta terenu MN2;** powierzchnia terenu MN2 – 1,11 ha.

**1. Ustala się teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczony na rysunku planu symbolem MN2.**

**2. Przeznaczenie podstawowe terenu:** zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca.

**3. Przeznaczenie dopuszczone terenu:**

- 1) nieuciążliwe funkcje usługowe;
- 2) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

**4. Warunki jakie musi spełniać przeznaczenie dopuszczone:**

- 1) musi być ono dostosowane do charakteru i wymagań przeznaczenia podstawowego;
- 2) usługi nie mogą się zaliczać do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko i być źródłem uciążliwych oddziaływań pogarszających warunki zamieszkiwania.

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

**6. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**

- 1) teren usytuowany jest w granicach Parku Krajobrazowego Wysoczyzny Elbląskiej – postępowanie w jego obrębie określają przepisy odrębne i szczególne dotyczące ochrony przyrody i środowiska, zgodne z Planem Ochrony Parku Krajobrazowego Wysoczyzny Elbląskiej oraz szczegółowe niniejszej uchwały;
- 2) zagospodarowanie zieleni należy harmonijnie komponować w zgodzie z ukształtowaniem terenu oraz w sposób tworzący stosowne, zgodne z odrębnymi przepisami o ochronie przyrody, środowiska i wód, wprowadzenie w sąsiednie tereny leśne i dolinę cieku wodnego.

**7. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** określają je ustalenia odnośnie ochrony krajobrazu kulturowego zawarte w ust. 9 niniejszej karty, w zgodzie z Planem Ochrony Parku Krajobrazowego Wysoczyzny Elbląskiej.

**8. Zasady zagospodarowania terenu:**

- 1) ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania działki:
  - a) parametry intensywności zabudowy  $0,03 < I < 0,90$ ;
  - b) maksymalna wielkość powierzchni zabudowanej działki – 30%;
  - c) minimalna wielkość powierzchni biologicznie czynnej działki – 30%;
- 2) ustala się dostępność komunikacyjną terenu MN2 z ulicy Okrężnej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 06.KDL 1/2, a wewnątrz terenu, w sytuacji wydzielania nowych działek, należy zapewnić ich obsługę poprzez drogi wewnętrzne.

**9. Zasady kształtowania zabudowy:**

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy od granic geodezyjnych (linii rozgraniczających) zgodnie z przepisami odrębnymi i szczególnymi dotyczącymi prawa budowlanego i dróg publicznych oraz ustaleniami Planu Ochrony Parku Krajobrazowego Wysoczyzny Elbląskiej i innych przepisów odrębnych odnośnie ochrony przyrody, środowiska, lasów i wód;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy kubaturowej – 10,5m;
- 3) nakazuje się stosowanie tradycyjnych materiałów wykończeniowych, tj. cegła, drewno, tynk, dachówka ceramiczna;

4) ustala się dachy dwuspadowe, bądź naczółkowe, symetryczne o nachyleniu połaci od 35° do 45°.

#### **10. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu:**

- 1) ustala się dostępność komunikacyjną terenu MN2 z ulicy Okrężnej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 05.KDL 1/2, a do poszczególnych, ewentualnie nowowydzielonych działek poprzez wydzielone w terenie MN2 drogi wewnętrzne;
- 2) ilość miejsc parkingowych powinna zabezpieczać potrzeby zgodnie ze wskaźnikami: 2 stanowiska na budynek mieszkalny;

#### **11. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej**

- 1) sieci infrastruktury technicznej należy prowadzić przez teren MN2 jako podziemne;
- 2) przebieg sieci infrastruktury technicznej prowadzony w liniach rozgraniczających ulic musi być zgodny z obowiązującymi odrębnymi i szczególnymi przepisami drogowymi;
- 3) kubaturowe obiekty infrastruktury technicznej należy lokalizować na działkach wydzielonych, z możliwością dojazdu lub jako wbudowane w nowoprojektowaną zabudowę na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 4) zaopatrzenie w wodę, energię elektryczną, odprowadzenie wód opadowych oraz wywóz odpadów komunalnych należy realizować w ramach systemów obsługujących miasto; wyklucza się stosowanie rozwiązań tymczasowych i przejściowych, niezgodnych z ustaleniami uchwały;
- 5) teren objęty jest aglomeracją Elbląg, ścieki bytowo – gospodarcze należy odprowadzać wyłącznie do zbiorczej sieci kanalizacji sanitarnej;
- 6) zasilanie w energię ciepłą należy zapewnić zgodnie z przepisami odrębnymi i szczególnymi dotyczącymi gospodarki energetycznej, ochrony środowiska i prawa budowlanego;

**12. Zasady i warunki podziału terenu MN2:** ustala się minimalną powierzchnię nowowydzielonych działek - 800 m<sup>2</sup>, a podział ten musi respektować ustalenia niniejszego paragrafu w odniesieniu do warunków zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zapewnienia wewnętrznej obsługi komunikacyjnej dla każdej nowowydzielonej działki.

**13. Stawkę procentową, o której mowa w § 6 ust. 1 pkt 11 ustala się dla terenu MN2 w wysokości 30%.**

**§ 13. Karta terenów ZD;** powierzchnie terenów **ZD:** **ZD.a** – 7,25 ha, **ZD.b** – 2,68 ha, **ZD.c** – 4,46 ha, **ZD.d** – 3,23 ha, **ZD.e** – 2,72 ha, **ZD.f** – 5,60 ha, **ZD.g** – 0,26 ha

**1. Ustala się tereny ogrodów działkowych, oznaczone na rysunku planu symbolami ZD.a, ZD.b, ZD.c, ZD.d, ZD.e, ZD.f, ZD.g.**

**2. Przeznaczenie podstawowe terenów:** rodzinne ogrody działkowe.

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

- 1) obsługa komunikacyjna w zakresie wewnętrznych dróg dojazdowych i miejsc postojowych dla potrzeb użytkowników ogrodów działkowych;
- 2) sieci i obiekty infrastruktury technicznej.

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

**5. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:** należy dążyć do estetycznego zagospodarowywania ogrodów działkowych przestrzegając przepisów szczególnych, dotyczących zasad zagospodarowywania i użytkowania rodzinnych ogrodów działkowych.

**6. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**

- 1) tereny usytuowane są w granicach Parku Krajobrazowego Wysoczyzny Elbląskiej oraz Obszarze Chronionego Krajobrazu Wysoczyzny Elbląskiej – Zachód – postępowanie w ich obrębie określają przepisy odrębne dotyczące ochrony przyrody i środowiska, Plan Ochrony Parku Krajobrazowego Wysoczyzny Elbląskiej oraz szczegółowe niniejszej uchwały;

- 2) zagospodarowanie zieleni należy harmonijnie komponować w zgodzie z ukształtowaniem terenu oraz stosownie do sąsiedztwa terenów leśnych i dolin cieków wodnych, zgodnie z odrębnymi przepisami o ochronie przyrody, środowiska i wód;

**7. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** określają je ustalenia odnośnie ochrony krajobrazu kulturowego zawarte w ust. 10 niniejszej karty, w zgodzie z Planem Ochrony Parku Krajobrazowego Wysoczyzny Elbląskiej.

**8. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:** należy dążyć do podnoszenia estetyki zagospodarowywania ogrodów działkowych zgodnie z przepisami odrębnymi i szczególnymi dotyczącymi zasad zagospodarowania i użytkowania rodzinnych ogrodów działkowych.

#### **9. Zasady zagospodarowania terenu:**

- 1) ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenów:
  - a) zgodnie z przepisami odrębnymi i szczególnymi dotyczącymi rodzinnych ogrodów działkowych i prawa budowlanego;
  - b) minimalna wielkość powierzchni biologicznie czynnej terenu – 80%.
- 2) ustala się dostępność komunikacyjną terenu zgodnie z ust. 11 niniejszej karty, a obsługę poszczególnych terenów należy zapewnić poprzez wewnętrzny układ komunikacyjny.

#### **10. Zasady kształtowania zabudowy:**

- 1) ustala się zakaz wprowadzania nowej zabudowy kubaturowej, poza altanami – zgodnie z przepisami odrębnymi i szczegółowymi, dotyczącymi rodzinnych ogrodów działkowych;
- 2) przy remoncie, modernizacji lub rozbudowie istniejącej zabudowy socjalnej na terenach ZD należy uwzględniać następujące ustalenia:
  - a) maksymalna wysokość zabudowy kubaturowej – 10,5m;
  - b) nakazuje się stosowanie tradycyjnych materiałów wykończeniowych, tj. cegła, drewno, tynk, dachówka ceramiczna;
  - c) ustala się dachy dwuspadowe, bądź naczółkowe, symetryczne o nachyleniu połaci od 35° do 45°.

#### **11. Zasady obsługi komunikacyjnej terenów:**

- 1) miejsca parkingowe należy zapewnić w poszczególnych terenach ZD w ilości zapewniającej obsługę użytkowników działek;
- 2) ustala się następującą dostępność komunikacyjną do poszczególnych terenów:
  - a) ZD.a – z ciągu pieszo-jezdnego, oznaczonego na rysunku planu symbolem 09.KDX,
  - b) ZD.b, ZD.c i ZD.d – z ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego na rysunku planu symbolem 08.KDX,
  - c) ZD.e – z ulicy Okrężnej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 06.KDL 1/2;
  - d) ZD.f – poprzez wskazany w rysunku planu zjazd z modernizowanej ulicy Fromborskiej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 02.KDG 2/2;
  - e) ZD.g – poprzez zjazd znajdujący się poza granicami planu z ulicy Fromborskiej.

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

- 1) sieci infrastruktury technicznej należy prowadzić przez teren ZD jako podziemne;
- 2) przebieg sieci infrastruktury technicznej prowadzony w liniach rozgraniczających ulic musi być zgodny z obowiązującymi odrębnymi i szczególnymi przepisami drogowymi;
- 3) kubaturowe obiekty infrastruktury technicznej należy lokalizować na działkach wydzielonych z możliwością dojazdu lub jako wbudowane na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 4) zaopatrzenie w wodę, energię elektryczną, oraz wywóz odpadów komunalnych należy realizować w ramach systemów obsługujących miasto; wyklucza się stosowanie rozwiązań tymczasowych i przejściowych, niezgodnych z ustaleniami uchwały;

5) teren objęty jest aglomeracją Elbląg, ścieki bytowo – gospodarcze należy odprowadzać wyłącznie do zbiorczej sieci kanalizacji sanitarnej;

**13. Zasady i warunki podziału terenów ZD:** nie ustala się zasad i warunków podziałów nieruchomości.

**14. Stawkę procentową, o której mowa w § 6 ust. 1 pkt 11 ustala się dla terenów ZD w wysokości 30%.**

**§ 14. Karta terenów ZN1;** powierzchnie terenów ZN1 : ZN1.a – 6,59ha, ZN1.b – 13,07ha, ZN1.c – 2,03ha, ZN1.d – 4,92ha, ZN1.e – 55,69ha, ZN1.f – 2,71ha, ZN1.g – 1,11ha, ZN1.h – 1,46ha, ZN1.i – 10,76ha

**1. Ustala się tereny zieleni objęte ochroną w formie Parku Krajobrazowego Wysoczyzny Elbląskiej, oznaczone na rysunku planu symbolami ZN1.a, ZN1.b, ZN1.c, ZN1.d, ZN1.e, ZN1.f, ZN1.g, ZN1.h, ZN1.i.**

**2. Przeznaczenie podstawowe terenów:** zieleni urządzona oraz lasy komunalne w obrębie ciągu ekologicznego rzeki Kumieli i jej dopływów, wraz z funkcjami rekreacyjnymi, turystycznymi i obsługą gospodarki leśnej.

**3. Przeznaczenie dopuszczone terenów:**

- 1) funkcja mieszkaniowa wyłącznie dla zabudowy istniejącej w dniu uchwalenia niniejszego planu;
- 2) funkcje usługowe nieuciążliwe z zakresu obsługi turystyki i rekreacji, hotelarstwa, gastronomii realizowane wyłącznie w ramach zabudowy istniejącej w dniu uchwalenia niniejszego planu;
- 3) funkcje usługowe nieuciążliwe, w istniejącej w dniu uchwalenia planu zabudowie, na terenie bazy складowej Miejskiego Przedsiębiorstwa Oczyszczania;
- 4) funkcja edukacji ekologicznej;
- 5) istniejące w dniu uchwalenia planu schronisko dla zwierząt;
- 6) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

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

**5. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:** zagospodarowanie terenów ZN1 należy kształtować chroniąc i eksponując wartości przyrodnicze, historyczne i kulturowe oraz walory krajobrazowe parku leśnego Bażantarnia oraz korytarza ekologicznego doliny rzeki Kumieli i jej dopływów.

**6. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**

- 1) tereny usytuowane są w granicach Parku Krajobrazowego Wysoczyzny Elbląskiej – postępowanie w ich obrębie określają przepisy odrębne dotyczące ochrony przyrody i środowiska, zgodne z Planem Ochrony Parku Krajobrazowego Wysoczyzny Elbląskiej oraz szczegółowe niniejszej uchwały;
- 2) zagospodarowanie zieleni należy harmonijnie komponować w zgodzie z ukształtowaniem terenu oraz w sposób tworzący stosowne, zgodne z odrębnymi przepisami o ochronie przyrody, środowiska i wód sąsiedztwo terenów leśnych i dolin cieków wodnych;
- 3) na terenie ZN1.a. znajdują się pomniki przyrody wraz ze strefami ochronnymi, zgodnie z rysunkiem planu; działania względem nich określają przepisy odrębne odnoszące się do ochrony pomników przyrody.

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

- 1) na terenie ZN1.a znajduje się budynek dawnego młyna położony przy ulicy Ludwika Waryńskiego 5k, wpisany wraz z najbliższym otoczeniem do rejestru zabytków decyzją Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków Nr A - 4348 z dnia 13.11.2006 roku, zgodnie z rysunkiem planu, wobec którego działania określają przepisy odrębne dotyczące ochrony i opieki nad zabytkami oraz ustalenia niniejszej karty w zakresie przeznaczenia terenu;

- 2) na terenie ZN1.a znajduje się budynek wpisany do gminnej ewidencji zabytków, wskazany w rysunku planu odpowiednim oznaczeniem graficznym, działania względem którego określają przepisy odrębne i szczególne;
- 3) obejmuje się ochroną konserwatorską obiekt wraz z otoczeniem, oznaczony na rysunku planu odpowiednim oznaczeniem graficznym polegającą na:
  - a) w stosunku do zabudowy: zachowaniu gabarytów obiektu, geometrii dachu, tradycyjnych materiałów elewacyjnych i pokrycia dachu dachówką ceramiczną, kształtu i rozmieszczenia otworów okiennych, oraz ich podziałów wewnętrznych, a w przypadku gdy nastąpiła degradacja wyżej wymienionych elementów należy przywrócić ich historyczną formę;
  - b) w stosunku do otoczenia: zachowanie układu zabudowy.
- 4) obejmuje się ochroną otoczenie obiektów wymienionych w ust.7 pkt 1) i 2) poprzez zakaz przekształcania ukształtowania terenu i nakaz zachowania układu zabudowy, formy usytuowania duktu dojazdowego i starodrzewu;
- 5) inne zasady ochrony, poza wskazanymi w ust.7 pkt 1), 2), 3) i 4), określają ustalenia odnośnie ochrony krajobrazu kulturowego, zawarte w ust. 10 niniejszej karty, w zgodzie z Planem Ochrony Parku Krajobrazowego Wysoczyzny Elbląskiej;
- 6) ustala się konserwatorskie strefy obserwacji archeologicznej, zgodnie z rysunkiem planu, co do działania w ich obrębie zastosowanie mają przepisy odrębne odnośnie ochrony i opieki nad zabytkami.

**8. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:** ciągi piesze, pieszo-rowerowe, trasy turystyczne, polany rekreacyjne należy wyznaczać i zagospodarowywać w miejscach i w sposób zachęcający do korzystania z nich, z poszanowaniem wartości przyrodniczych i krajobrazowych terenu.

#### **9. Zasady zagospodarowania terenów:**

- 1) ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania poszczególnych terenów – utrzymując proporcje istniejącego zagospodarowania i zabudowy:
  - a) dla terenu ZN1.a:
    - parametry intensywności zabudowy  $I = 0,04$ ;
    - maksymalna wielkość powierzchni zabudowanej terenu – 1,20%;
    - minimalna wielkość powierzchni biologicznie czynnej terenu – 95%;
  - b) dla terenu ZN1.b:
    - parametry intensywności zabudowy  $I = 0,005$ ;
    - maksymalna wielkość powierzchni zabudowanej terenu – 0,25%;
    - minimalna wielkość powierzchni biologicznie czynnej terenu – 95%;
  - c) dla terenu ZN1.e:
    - parametry intensywności zabudowy  $I = 0,001$ ;
    - maksymalna wielkość powierzchni zabudowanej terenu – 0,10%;
    - minimalna wielkość powierzchni biologicznie czynnej terenu – 95%;
  - d) dla terenu ZN1.h:
    - parametry intensywności zabudowy  $I = 0,02$ ;
    - maksymalna wielkość powierzchni zabudowanej terenu – 1,80%;
    - minimalna wielkość powierzchni biologicznie czynnej terenu – 95%;
  - e) dla terenu ZN1.i:
    - parametry intensywności zabudowy  $I = 0,007$ ;
    - maksymalna wielkość powierzchni zabudowanej terenu – 0,25%;

- minimalna wielkość powierzchni biologicznie czynnej terenu – 95%;

f) dla terenów ZN1.c, ZN1.d, ZN1.f, ZN1.g:

- parametry intensywności zabudowy  $I = 0$ ;

- maksymalna wielkość powierzchni zabudowanej terenu – 0%;

- minimalna wielkość powierzchni biologicznie czynnej terenu – 95%;

2) ustala się zakaz wprowadzania nowej zabudowy kubaturowej;

3) ustala się możliwość lokalizacji obiektów małej architektury;

4) dopuszcza się lokalizację zagrody dla dzikich zwierząt z ogrodzeniem uniemożliwiającym ich dokarmianie i dostęp do nich niepowołanych osób;

5) szczegółowy zakres i formę działania na terenach ZN1 należy prowadzić zgodnie z zapisami planu urządzenia lasu komunalnego „Bażantarnia”, planem ochrony Parku Krajobrazowego Wysoczyzny Elbląskiej oraz ustaw o ochronie gruntów leśnych, o ochronie przyrody i środowiska oraz innymi przepisami odrębnymi i szczególnymi;

6) ustala się dostępność komunikacyjną terenu zgodnie z ust. 11 niniejszej karty;

7) we wschodniej części terenu ZN1.i wskazano przebieg projektowanej linii elektroenergetycznej 110 kV – ograniczenia w zagospodarowaniu w jej otoczeniu określają obowiązujące przepisy odrębne i szczególne dotyczące ochrony środowiska.

**10. Zasady kształtowania zabudowy:** w stosunku do istniejącej zabudowy, znajdującej się na terenie ZN1 (nie dotyczy obiektu wpisanego do rejestru zabytków i gminnej ewidencji zabytków oraz innych objętych ochroną konserwatorską), ustala się następujące zasady:

1) dopuszcza się przebudowę, modernizację i zmianę użytkowania zgodnie z ustaleniami niniejszej karty w taki sposób, aby zgrupowania obiektów tworzyły spójne funkcjonalnie i architektonicznie zespoły wpisane w leśny charakter otoczenia;

2) maksymalna wysokość zabudowy – 10,5m ;

3) nakazuje się stosowanie tradycyjnych materiałów wykończeniowych, tj. cegła, drewno, tynk, dachówka ceramiczna;

4) ustala się dachy dwuspadowe, bądź naczółkowe, symetryczne o nachyleniu połaci od 35° do 45°.

**11. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu:**

1) ustala się następującą dostępność komunikacyjną do terenów ZN1:

a) poprzez ciąg pieszo-jezdny, oznaczony na rysunku planu symbolem 08.KDX,

b) poprzez ciąg pieszo-jezdny oznaczony na rysunku planu symbolem 09.KDX,

c) poprzez zjazdy z modernizowanej ulicy Królewieckiej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 04.KDG 1/2, zgodnie z przepisami odrębnymi i szczególnymi dotyczącymi dróg publicznych;

d) poprzez drogę techniczną do obsługi retencyjnych zbiorników wodnych na rzece Kumieli i jednocześnie ciąg pieszo-rowerowy, której przebieg wskazano w rysunku planu;

2) należy ograniczyć penetrację turystyczną do szlaków i ścieżek, których główne przebiegi zaznaczono na rysunku planu;

3) ustala się następujące zasady obsługi parkingowej:

a) dla działek zabudowanych ilość miejsc parkingowych powinna zabezpieczać potrzeby zgodnie ze wskaźnikami: 2 stanowiska na 100 m<sup>2</sup> powierzchni usługowej, 2 stanowiska na mieszkanie,

b) dla ogólnodostępnych terenów parkowych - generalnie poza jego granicami, dopuszcza się jedynie miejsca parkingowe na jego obrzeżach przy ulicach publicznych.

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

1) dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej przez tereny ZN1 jako podziemne;

- 2) kubaturowe obiekty infrastruktury technicznej należy lokalizować na działkach wydzielonych z możliwością dojazdu lub jako wbudowane na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 3) zaopatrzenie w wodę, energię elektryczną, oraz wywóz odpadów komunalnych należy realizować w ramach systemów obsługujących miasto;
- 4) do czasu realizacji miejskiej kanalizacji sanitarnej dopuszcza się dla istniejącej zabudowy terenu ZN1 urządzenia do gromadzenia ścieków w formie szczelnych bezodpływowych zbiorników z zapewnieniem ich usuwania i oczyszczania, stosownie do przepisów odrębnych i szczególnych;
- 5) zasilanie w energię ciepłą należy zapewnić zgodnie z przepisami odrębnymi i szczególnymi dotyczącymi gospodarki energetycznej, ochrony środowiska i prawa budowlanego;

13. **Zasady i warunki podziału terenów ZN1:** nie ustala się zasad i warunków podziałów terenu.

14. **Stawkę procentową, o której mowa w § 6 ust. 1 pkt 11 ustala się dla terenów ZN1 w wysokości 30%.**

**§ 15. Karta terenu ZN2; powierzchnia terenu ZN2 – 12,38ha.**

1. **Ustala się teren zieleni objęty ochroną w formie Parku Krajobrazowego Wysoczyzny Elbląskiej, oznaczony na rysunku planu symbolem ZN2.**

2. **Przeznaczenie podstawowe terenu :** teren zieleni urządzonej, zespół pałacowo - parkowy wraz z funkcjami rekreacyjnymi, turystycznymi i administracyjnymi.

3. **Przeznaczenie dopuszczone terenu:**

- 1) funkcja mieszkaniowa powiązana z funkcją podstawową;
- 2) funkcja edukacji ekologicznej;
- 3) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

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

5. **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:** zagospodarowanie terenu ZN2 należy kształtować chroniąc i eksponując wartości przyrodnicze, historyczne i kulturowe oraz walory krajobrazowe parku leśnego Bażantarnia.

6. **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:** teren usytuowany jest w granicach Parku Krajobrazowego Wysoczyzny Elbląskiej – postępowanie w jego obrębie określają przepisy odrębne dotyczące ochrony przyrody i środowiska, zgodne z Planem Ochrony Parku Krajobrazowego Wysoczyzny Elbląskiej oraz szczegółowe niniejszej karty;

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

- 1) na terenie ZN2 znajduje się budynek dworu – siedziba Nadleśnictwa Elbląg przy ul. Marymonckiej 5 wraz z otaczającym go dawnym parkiem dworskim i aleją dojazdową, wpisany do rejestru zabytków decyzją Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków Nr 485/95 z dnia 14.12.1995 roku, zgodnie z rysunkiem planu, wobec którego działania określają przepisy odrębne dotyczące ochrony i opieki nad zabytkami oraz ustalenia niniejszej karty w zakresie przeznaczenia terenu;
- 2) ustala się ochronę przedpola widokowego przed budynkiem dworu przy ul. Marymonckiej 5 (obiekt wpisany do rejestru zabytków) – patrz rysunek planu – polegającą na zagospodarowaniu w sposób nie przesłaniający widoku na eksponowany obiekt z zastosowaniem kompozycji zieleni wyłącznie niskiej.

8. **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:** ciągi piesze, trasy turystyczne, polany rekreacyjne należy wyznaczać i zagospodarowywać w sposób zachęcający do korzystania z nich, z poszanowaniem wartości przyrodniczych i krajobrazowych terenu.

9. **Zasady zagospodarowania terenu:**

- 1) ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) parametry intensywności zabudowy –  $0,01 < I < 0,06$ ;

- b) maksymalna wielkość powierzchni zabudowanej terenu – 2%;
  - c) minimalna wielkość powierzchni biologicznie czynnej terenu – 80%;
- 2) dopuszcza się lokalizację małej architektury;
  - 3) dopuszcza się lokalizację zagrody dla dzikich zwierząt z ażurowym ogrodzeniem nieprzekraczającym linii przedpoła widokowego, wskazanej w rysunku planu;
  - 4) szczegółowy zakres i formę działania na terenie ZN2 należy prowadzić zgodnie z zapisami planu urządzenia lasu komunalnego „Bażantarnia”, planem ochrony Parku Krajobrazowego Wysoczyzny Elbląskiej oraz ustaw o ochronie gruntów leśnych, o ochronie przyrody i środowiska oraz innymi przepisami odrębnymi i szczególnymi;
  - 5) ustala się dostępność komunikacyjną terenu zgodnie z ust 11 niniejszej karty.

**10. Zasady kształtowania zabudowy:** ze względu na wpis przeważającej części terenu do rejestru zabytków określają je przepisy odrębne, dotyczące ochrony i opieki nad zabytkami oraz ustalenia niniejszej karty w zakresie przeznaczenia terenu;

**11. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu:**

- 1) ustala się dostępność komunikacyjną do terenu poprzez zjazdy z ulicy Marymonckiej, zgodnie z przepisami odrębnymi i szczególnymi dotyczącymi dróg publicznych;
- 2) miejsca parkingowe należy zapewnić na terenie w ilości niezbędnej dla pełnej obsługi.

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

- 1) sieci infrastruktury technicznej należy prowadzić przez teren ZN2 jako podziemne;
- 2) przebieg sieci infrastruktury technicznej prowadzony w liniach rozgraniczających ulic musi być zgodny z obowiązującymi odrębnymi i szczególnymi przepisami drogowymi;
- 3) kubaturowe obiekty infrastruktury technicznej należy lokalizować na działkach wydzielonych z możliwością dojazdu lub jako wbudowane na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 4) zaopatrzenie w wodę, energię elektryczną, odprowadzenie wód opadowych oraz wywóz odpadów komunalnych należy realizować w ramach systemów obsługujących miasto; wyklucza się stosowanie rozwiązań tymczasowych i przejściowych, niezgodnych z ustaleniami uchwały;
- 5) teren objęty jest aglomeracją Elbląg, ścieki bytowo – gospodarcze należy odprowadzać wyłącznie do zbiorczej sieci kanalizacji sanitarnej;
- 6) zasilanie w energię ciepłą należy zapewnić zgodnie z przepisami odrębnymi i szczególnymi dotyczącymi gospodarki energetycznej, ochrony środowiska i prawa budowlanego;

**13. Zasady i warunki podziału terenu ZN2:** nie ustala się zasad i warunków podziałów terenu ZN2.

**14. Stawkę procentową, o której mowa w § 6 ust. 1 pkt 11 ustala się dla terenu ZN2 w wysokości 30%.**

**§ 16. Karta terenu ZP; powierzchnia terenu ZP – 0,30ha.**

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

**2. Przeznaczenie podstawowe terenu :** zieleni urządzonej, izolująca teren zabudowy mieszkaniowej od terenu komunikacji.

**3. Przeznaczenie dopuszczone terenu:** sieci i obiekty infrastruktury technicznej.

**4. Warunki jakie musi spełniać przeznaczenie dopuszczone:** można realizować bez kolizji z przeznaczeniem podstawowym.

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

**6. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:** zieleni poprzez swoje funkcje izolacyjne ma ograniczyć uciążliwości związane z emisją pyłów i hałasu komunikacyjnego.

**7. Zasady zagospodarowania terenu:**

- 1) zagospodarowanie w formie zieleni oraz małej architektury, należy komponować w taki sposób, aby osłaniać tereny mieszkaniowe od uciążliwości związanych z komunikacją uliczną;
- 2) tereny zagospodarowywać w sposób kompozycyjnie i funkcjonalnie zintegrowany z sąsiednimi terenami mieszkaniowymi.

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

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

- 1) sieci infrastruktury technicznej należy prowadzić przez teren ZP jako podziemne;
- 2) kubaturowe obiekty infrastruktury technicznej należy lokalizować na działkach wydzielonych z możliwością dojazdu lub jako wbudowane w nowoprojektowaną zabudowę na zasadach określonych w przepisach odrębnych;

10. **Zasady i warunki podziału terenu ZP :** nie ustala się zasad i warunków podziałów terenu ZP.

11. **Stawkę procentową, o której mowa w § 6 ust. 1 pkt 11 ustala się dla terenu ZP w wysokości 30%.**

**§ 17. Karta terenu WS; powierzchnia terenu WS – 5,09ha**

1. **Ustala się teren wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczony na rysunku planu symbolem WS.**

2. **Przeznaczenie podstawowe terenu:** wody powierzchniowe śródlądowe rzeki Kumieli i jej dopływów będące ciągiem ekologicznym o ponadlokalnym znaczeniu oraz zbiorniki retencyjne na rzece Kumieli pełniące funkcje ochrony przeciwpowodziowej miasta Elbląg oraz rekreacyjne.

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

- 1) urządzenia związane z rekreacją.
- 2) sieci i obiekty infrastruktury technicznej.

4. **Warunki jakie musi spełniać przeznaczenie uzupełniające i dopuszczone:** należy realizować je w powiązaniu z funkcją podstawową.

5. **Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:** określono je w ust.9 niniejszej karty.

6. **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**

- 1) teren usytuowany jest w Parku Krajobrazowym Wysoczyzny Elbląskiej – postępowanie w jego obrębie określają przepisy odrębne dotyczące ochrony przyrody, środowiska i wód, zgodne z Planem Ochrony Parku Krajobrazowego Wysoczyzny Elbląskiej oraz szczegółowe niniejszej karty;
- 2) ustala się ochronę naturalnego koryta oraz meandryczny bieg rzeki Kumieli i jej dopływów.

7. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** w ciągu ulicy Królewieckiej znajduje się most na rzece Kumieli wpisany do rejestru zabytków decyzją Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków Nr 381/94 z dnia 12.08.1994 roku, wobec którego działania określają przepisy odrębne dotyczące ochrony i opieki nad zabytkami.

8. **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:** brzegi zbiorników regulacyjnych i rzeki należy zagospodarować w sposób zapewniający bezpieczeństwo i jednocześnie dostępność dla funkcji rekreacyjnych.

9. **Zasady zagospodarowania terenu:**

- 1) ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) parametry intensywności zabudowy  $I = 0$ ;
  - b) maksymalna wielkość powierzchni zabudowanej terenu – 0%;
  - c) minimalna wielkość powierzchni biologicznie czynnej terenu – 95%;
- 2) zbiorniki retencyjne powinny spełniać równocześnie funkcje przeciwpowodziowe i rekreacyjne;

- 3) wszelkie działania inwestycyjne w korycie rzeki oraz zbiornikach retencyjnych wymagają odpowiednich do ich zakresu zezwoleń określonych przepisami odrębnymi;
- 4) wprowadza się zakaz zabudowy kubaturowej z wyjątkiem budowli hydrotechnicznych.

10. **Zasady kształtowania zabudowy:** zgodnie z ust. 9 pkt 4.

11. **Zasady obsługi komunikacyjnej terenu:** ustala się dostępność komunikacyjną do terenu poprzez:

- 1) drogę techniczną, będącą jednocześnie ciągiem pieszo-rowerowym, obsługującą retencyjne zbiorniki wodne, której przebieg wskazano w rysunku planu;
- 2) ciąg pieszo-jezdny, oznaczony na rysunku planu symbolem 08.KDX.

12. **Zasady i warunki podziału terenu WS :** nie ustala się zasad i warunków podziałów terenu WS.

13. **Stawkę procentową, o której mowa w § 6 ust. 1 pkt 11 ustala się dla terenu WS w wysokości 30%.**

#### **§ 18. Karta terenu IT**

1. **Ustala się teren infrastruktury technicznej oznaczony rysunku planu symbolem IT.**

2. **Przeznaczenie podstawowe terenu:** sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

3. **Przeznaczenie uzupełniające terenu:** ciąg pieszo-rowerowy.

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

5. **Zasady zagospodarowania terenu:** sieci infrastruktury technicznej należy prowadzić wyłącznie jako podziemne; kubaturowe obiekty infrastruktury technicznej należy lokalizować na działkach wydzielonych z możliwością dojazdu na zasadach określonych w przepisach odrębnych;

6. **Zasady i warunki podziału terenu IT:** nie ustala się zasad i warunków podziałów terenu IT.

7. **Stawkę procentową, o której mowa w § 6 ust.1 pkt 11 ustala się dla terenu IT w wysokości 30%.**

#### **§ 19. Karta terenu ITW; powierzchnia terenu ITW – 3,03ha.**

1. **Ustala się teren infrastruktury technicznej wodociągowej, oznaczony na rysunku planu symbolem ITW.**

2. **Przeznaczenie podstawowe terenu:** sieci i urządzenia infrastruktury technicznej wodociągowej wraz z zabudową usługową związaną z obsługą i administracją infrastruktury wodociągowej.

3. **Przeznaczenie uzupełniające terenu:**

- 1) obsługa komunikacyjna w zakresie wewnętrznych dróg dojazdowych i miejsc postojowych;
- 2) sieci i obiekty innej infrastruktury technicznej.

4. **Warunki jakie musi spełniać przeznaczenie uzupełniające:** dostosowanie do charakteru i wymagań przeznaczenia podstawowego.

5. **Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:** określono je w ust. 8 i 9 niniejszej karty.

6. **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:** teren usytuowany jest w granicach Parku Krajobrazowego Wysoczyzny Elbląskiej – postępowanie w jego obrębie określają przepisy odrębne dotyczące ochrony przyrody i środowiska, zgodne z Planem Ochrony Parku Krajobrazowego Wysoczyzny Elbląskiej oraz szczegółowe niniejszej uchwały.

7. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** na części terenów ustala się konserwatorską strefę obserwacji archeologicznej, zgodnie z rysunkiem planu, działania w jej granicach określają przepisy odrębne odnośnie ochrony i opieki nad zabytkami.

8. **Zasady zagospodarowania terenu:** ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) parametry intensywności zabudowy  $0,10 < I < 1,00$ ;
- b) maksymalna wielkość powierzchni zabudowanej terenu – 30%;

c) minimalna wielkość powierzchni biologicznie czynnej terenu – 20%.

#### **9. Zasady kształtowania zabudowy:**

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy wskazano w rysunku planu;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy – 10,5m.

#### **10. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu:**

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną z ulicy Królewieckiej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 04.KDG 1/2 poprzez zjazd, którego lokalizacja musi być zgodna z przepisami odrębnymi i szczególnymi dotyczącymi dróg publicznych;
- 2) ilość miejsc parkingowych powinna zabezpieczać potrzeby zgodnie ze wskaźnikami: 2 stanowiska na 100 m<sup>2</sup> powierzchni usługowej.

#### **11. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej**

- 1) sieci infrastruktury technicznej należy prowadzić przez teren ITW jako podziemne;
- 2) kubaturowe obiekty infrastruktury technicznej należy lokalizować na działkach wydzielonych z możliwością dojazdu lub jako wbudowane w nowoprojektowaną zabudowę na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 3) zaopatrzenie w energię elektryczną, gaz, odprowadzenie ścieków bytowo – gospodarczych i wód opadowych oraz wywóz odpadów komunalnych należy realizować w ramach systemów obsługujących miasto; wyklucza się stosowanie rozwiązań tymczasowych i przejściowych, niezgodnych z ustaleniami uchwały;
- 4) zasilanie w energię ciepłą należy zapewnić zgodnie z przepisami odrębnymi i szczególnymi dotyczącymi gospodarki energetycznej, ochrony środowiska i prawa budowlanego;

12. **Zasady i warunki podziału terenu ITW :** nie ustala się zasad i warunków podziałów terenu ITW.

13. **Stawkę procentową, o której mowa w § 6 ust. 1 pkt 11 ustala się dla terenu ITW w wysokości 30%.**

#### **§ 20. Karta terenów KD**

1. **Ustala się tereny komunikacji: ulice publiczne, oznaczone na rysunku planu symbolem KD i innymi symbolami dookreślającymi typ komunikacji: 01 – numer porządkowy, G – klasa główna ulicy, Z – klasa zbiorcza ulicy, L – klasa lokalna ulicy, X – ciąg pieszo-jezdny, 2/2 – pierwsza cyfra określa ilość jezdni, druga cyfra określa ilość pasów ruchu, T – linia tramwajowa.**

2. **Ustala się następujące zasady kształtowania i obsługi komunikacji:**

- 1) ulice główne:
  - a) ustala się linie rozgraniczające modernizowanego fragmentu ulicy Ogólnej, oznaczonego na rysunku planu symbolem **01.KDG 2/2 + T**, w granicach którego ustala się: dwie jezdnie, po dwa pasy ruchu na każdej, rozdzielone torowiskiem tramwajowym ( na nieznacznym odcinku w granicach planu);
  - b) ustala się linie rozgraniczające modernizowanego fragmentu ulicy Fromborskiej, oznaczonego na rysunku planu symbolem **02.KDG 2/2+T**;
  - c) ustala się linie rozgraniczające modernizowanego fragmentu ulicy Królewieckiej, oznaczonego na rysunku planu symbolem **03.KDG 2/2**;
  - d) ustala się linie rozgraniczające fragmentu ulicy Królewieckiej, oznaczonego na rysunku planu symbolem **04.KDG 1/2**; w ciągu ulicy znajduje się most na rzece Kumieli wpisany do rejestru zabytków decyzją Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków Nr 381/94 z dnia 12.08.1994 roku, wobec którego działania określają przepisy odrębne; należy chronić istniejącą aleję drzew, ograniczyć wycinkę drzew do niezbędnych uzasadnionych przypadków i wprowadzać nowe nasadzenia;
- 2) ulica zbiorcza: ustala się linie rozgraniczające fragmentu nowoprojektowanej ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem **05.KDZ 1/2**;

3) ulica lokalna: ustala się linie rozgraniczające modernizowanego fragmentu ulicy Okrężnej, oznaczonego na rysunku planu symbolem **06.KDL 1/2**;

4) ciągi pieszo-jezdne:

- a) ustala się linie rozgraniczające ciągu pieszo-jezdnego, oznaczonego na rysunku planu symbolem **07.KDX**, zakończonego zatoką zawrotową;
- b) ustala się linie rozgraniczające ciągu pieszo-jezdnego, oznaczonego na rysunku planu symbolem **08.KDX**, zakończonego zatoką zawrotową;
- c) ustala się linie rozgraniczające ciągu pieszo-jezdnego, oznaczonego na rysunku planu symbolem **09.KDX**, zakończonego zatoką zawrotową; będącego wschodnim fragmentem istniejącej ulicy Marymonckiej; znajduje się on częściowo w obrębie fragmentu parku miejskiego Bażantarnia, wpisanego wraz z układem drożnym i układem zieleni wysokiej do rejestru zabytków, decyzją Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków Nr 487/95 z dnia 23.12.1995 roku, wobec którego działania określają przepisy odrębne dotyczące ochrony i opieki nad zabytkami;

**3. Przeznaczenie dopuszczone terenu:** sieci i obiekty infrastruktury technicznej.

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

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

**6. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**

- 1) należy zachowywać istniejącą i wprowadzać nową zieleń, zgodnie z przepisami odrębnymi i ustaleniami niniejszej karty;
- 2) nowopowstające ulice winny zawierać rozwiązania ograniczające uciążliwości związane z hałasem komunikacyjnym i emisją pyłów dla sąsiadującej zabudowy.

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

- 1) w ciągu ulicy Królewieckiej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 04.KDG 1/2, znajduje się most na rzece Kumieli wpisany do rejestru zabytków decyzją Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków Nr 381/94 z dnia 12.08.1994 roku, wobec którego działania określają przepisy odrębne dotyczące ochrony i opieki nad zabytkami;
- 2) fragment ulicy Marymonckiej znajduje się częściowo w obrębie parku miejskiego Bażantarnia wpisanego wraz z układem drożnym i układem zieleni wysokiej do rejestru zabytków decyzją Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków Nr 487/95 z dnia 23.12.1995 roku, wobec którego działania określają przepisy odrębne dotyczące ochrony i opieki nad zabytkami.

**8. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:** przestrzenie komunikacji miejskiej winny być funkcjonalne z dobrze wkomponowaną zielenią i małą architekturą.

**9. Zasady zagospodarowania terenów:**

- 1) zakazuje się realizacji obiektów budowlanych, z wyjątkiem: urządzeń technicznych ulic oraz związanych z utrzymaniem i obsługą ruchu; natomiast dopuszcza się realizację sieci uzbrojenia terenu w zgodzie z odrębnymi przepisami drogowymi;
- 2) określono w ust.2 niniejszej karty.

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

- 1) sieci infrastruktury technicznej należy prowadzić jako podziemne;
- 2) przebieg sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających ulic i ciągów pieszo-jezdnymi musi być zgodny z obowiązującymi odrębnymi i szczególnymi przepisami drogowymi;
- 3) kubaturowe obiekty infrastruktury technicznej należy lokalizować na działkach wydzielonych z możliwością dojazdu na zasadach określonych w przepisach odrębnych;

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

**12. Stawkę procentową, o której mowa w § 6 ust.1 pkt 11 ustala się dla terenu KD w wysokości 30%.**

**Rozdział 3.  
PRZEPISY KOŃCOWE**

**§ 21.** Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Elbląg.

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

Przewodniczący  
Rady Miejskiej w Elblągu

**Janusz Nowak**



Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXVI/714/2013  
Rady Miejskiej w Elblągu  
z dnia 14 listopada 2013 r.

**Rozstrzygnięcie w sprawie uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu ulicy Królewieckiej, między ulicami Marymoncką, Fromborską a osiedlem Dąbrowa w Elblągu**

W związku z wyłożeniem projektu planu do publicznego wglądu w okresie od dnia od 20 grudnia 2012 roku do 25 stycznia 2013 roku, oraz ustawowym terminem wnoszenia uwag wyznaczonym w ogłoszeniu na dzień 25 lutego 2013 roku i ponownie w okresie od dnia 20 maja 2013 roku do dnia 14 czerwca 2013 roku, oraz w ustawowym terminie wnoszenia uwag wyznaczonym w ogłoszeniu na dzień 19 lipca 2013 roku.

Nieuwzględnione przez Prezydenta Miasta Elbląg uwagi zgłoszone do projektu planu po wyłożeniu do publicznego wglądu przedstawiono Radzie Miejskiej w Elblągu do rozpatrzenia zgodnie z procedurą określoną w art. 17 pkt 14 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity, Dz. U. z 2012 r. poz. 647 z późn. zmianami).

Zgłoszone uwagi, nieuwzględnione przez Prezydenta Miasta Elbląg, dotyczą:

**Wnoszący** : Firma Handlowa Rudnicki, ul. Willowa 1 82-300 Elbląg

W treści uwagi wnosi o:

dopuszczenie nowej funkcji mieszkaniowej na terenie UP.

**Wnoszący** : wieczysty użytkownik działek nr 529 i 530, obręb 5

W treści uwag wnosi o:

- 1) na terenie MN2 określić minimalną odległość zabudowy od linii zadrzewień w wymiarze 5 m;
- 2) uwzględnienie możliwości niezwłocznej aktualizacji map geodezyjnych z faktycznym stanem zadrzewienia i gruntu rolnego pod zabudowę;
- 3) uwzględnienie odtworzenia na terenie MN2, WS i ZN1.i starego stawu rybnego, co podniosłoby atrakcyjność krajobrazową tego terenu i pozwoliłoby na uzyskiwanie dodatkowego dochodu z tego gospodarstwa.

**Rada Miejska w Elblągu po przeanalizowaniu powyższych uwag wniesionych do projektu w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu ulicy Królewieckiej, między ulicami Marymoncką, Fromborską a osiedlem Dąbrowa w Elblągu rozstrzyga, iż nie uwzględnia się ich w planie.**

Przewodniczący  
Rady Miejskiej w Elblągu

**Janusz Nowak**

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XXVI/714/2013  
Rady Miejskiej w Elblągu  
z dnia 14 listopada 2013 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach 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 (Dz. U. z 2012 r. poz. 647, z późn. zm.), art. 7 ust. 1 pkt. 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r. poz. 594, 645), Rada Miejska w Elblągu rozstrzyga, co następuje:

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

W ramach zadań własnych gmina – miasto Elbląg na terenie objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego ulicy Królewieckiej, między ulicami Marymoncką, Fromborską a osiedlem Dąbrowa w Elblągu, realizuje przebudowę i modernizację układu komunikacyjnego, na którą składają się następujące koszty:

| Lp.                                       | Nazwa obiektu inwestycji infrastruktury                                         | J.m.           | Wielkość inwestycji wg planu miejscowego | Wartość inwestycji   |
|-------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------|----------------|------------------------------------------|----------------------|
| 1                                         | Wykupienie terenów przewidzianych w planie pod komunikację                      | m <sup>2</sup> | 17.130                                   | 256.000,00           |
| 2                                         | Ulice Fromborska i Królewiecka – modernizacja (02,03.KDG 2/2)                   | m <sup>2</sup> | 13.875                                   | 5.342.000,00         |
| 3                                         | Ulica Królewiecka – modernizacja (04.KDG 1/2)                                   | m <sup>2</sup> | 11.774                                   | 3.980.000,00         |
| 4                                         | Ulica Okrężna – modernizacja (06.KDL 1/2)                                       | m <sup>2</sup> | 2.646                                    | 643.000,00           |
| 5                                         | Ulica nowoprojektowana (05.KDZ 1/2)                                             | m <sup>2</sup> | 1.750                                    | 448.000,00           |
| 6                                         | Ciągi pieszo-jezdne (07,08,09 KDX)                                              | m <sup>2</sup> | 11.751                                   | 2.761.000,00         |
| 7                                         | Linia oświetlenia zewnętrznego nowoprojektowanych ulic i ciągów pieszo-jezdnych | m              | 1.414                                    | 158.000,00           |
| 8                                         | Kanalizacja deszczowa – odwodnienie odcinków jezdni (05,07,08,09)               | m              | 1.414                                    | 1.519.000,00         |
| <b>Razem koszty budowy infrastruktury</b> |                                                                                 |                |                                          | <b>15.107.000,00</b> |

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

Zasady finansowania w/w inwestycji:

- 1) przebudowa i modernizacja ulic realizowana z budżetu gminy: istnieją możliwości ubiegania się o dofinansowanie (dotacje i fundusze) oraz współfinansowanie na podstawie umowy z zainteresowanym inwestorem lub sponsorem;
- 2) finansowanie infrastruktury technicznej gmina realizuje w oparciu o każdorocznie uchwalony budżet obejmujący wysokość finansowania i przedmiot finansowania; każdego roku gmina może wystąpić o pozyskanie środków celowych (dotacje i inne fundusze).

### **III. Uzasadnienie**

W ramach procedury planistycznej na podstawie art. 17 pkt 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ulicy Królewieckiej, między ulicami Marymoncką, Fromborską a osiedlem Dąbrowa w Elblągu, sporządzono prognozę skutków finansowych uchwalenia planu. Dokument jest dostępny w Urzędzie Miejskim w Elblągu – Departament Budżetu.

Przewodniczący  
Rady Miejskiej w Elblągu

**Janusz Nowak**