

UCHWAŁA RADY MIEJSKIEJ W ELBLĄGU
Nr VIII/129/2003 z dnia 26.06.2003r.
w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dzielnicy Próchnik w Elblągu.

Zgodnie z art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1999 r. nr 15 poz. 139 Nr 41, poz. 412 i Nr 111, poz. 1279, z 2000r. Nr 12, poz. 136, Nr 109, poz. 1157, Nr 120, poz. 1268, z 2001r. Nr 5, poz. 42, Nr 14, poz. 124, Nr 100, poz. 1085, Nr 115, poz. 1229 i Nr 154, poz. 1804 oraz z 2002r. Nr 25, poz. 253, Nr 113, poz. 984, Nr 130, poz. 1112) oraz art. 18 ust.2 pkt 5 i art.40 ust 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001r. Nr 142 poz. 1591, z 2002r. Nr 23 poz.220, Nr 62 poz. 558, Nr 113 poz.984, Nr 214 poz. 1806, Nr 153 poz.1271) **Rada Miejska w Elblągu uchwala, co następuje:**

PRZEPISY OGÓLNE

§ 1.

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dzielnicy Próchnik, położonej na północno-zachodnim krańcu Elbląga, sąsiadującej od północy i zachodu z gminą Tolkmicko, od południa z gminą Elbląg, jej granicę wschodnią stanowi oś ulicy Fromborskiej.
2. W sprawach nie regulowanych uchwałą zastosowanie mają przepisy szczególne odnoszące się do obszaru objętego planem i przedmiotu jego ustaleń.
3. W związku z położeniem terenu objętego planem na obszarze działania Planu Ochrony Parku Krajobrazowego Wysoczyzny Elbląskiej – ustalenia w/w planu stanowią podstawową wytyczną dla ustaleń niniejszego planu.

§ 2.

Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest:

1. estetyzacja przestrzeni dzielnicy z należytym poszanowaniem środowiska przyrodniczego, wartości krajobrazowych i dóbr dziedzictwa kulturowego jako głównych atutów tej dzielnicy, świadczących o jej atrakcyjności i dających szansę wykorzystania ich w celu zrównoważonego rozwoju gospodarczo-społecznego;
2. uwzględniając ustalenia ust. 1 stworzenie atrakcyjnej dzielnicy jednorodzinnej zabudowy mieszkaniowej w połączeniu z jej aktywizacją jako ośrodka usługowego oferującego dobre warunki wypoczynku, rekreacji i turystyki.

§ 3.

1. Przedmiotem ustaleń planu są:
 - 1.1. tereny zabudowy zagrodowej, mieszkaniowej i usługowej oznaczone na rysunku planu symbolem **ZMU**;
 - 1.2. tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowej oznaczone na rysunku planu symbolem **MU**;

- 1.3. tereny zabudowy usługowej z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej oznaczone na rysunku planu symbolem **Um**;
 - 1.4. tereny usług publicznych i cmentarze oznaczone na rysunku planu symbolem **UPC**;
 - 1.5. tereny zieleni urządzonej oznaczone na rysunku planu symbolem **UZ**;
 - 1.6. tereny rekreacyjno-sportowe oznaczone na rysunku planu symbolem **US**;
 - 1.7. tereny rolnicze oznaczone na rysunku planu symbolem **R**;
 - 1.8. tereny leśne oznaczone na rysunku planu symbolem **L**;
 - 1.9. tereny komunikacji oznaczone na rysunku planu symbolem **K** oraz innymi znakami opisanymi w tekście i legendzie rysunku planu;
 - 1.10. tereny tras turystycznych oznaczone na rysunku planu symbolem **T** oraz innymi znakami graficznymi, opisanymi w legendzie rysunku planu;
 - 1.11. obszary oraz obiekty podlegające ochronie (kulturowe, krajobrazowe, przyrodnicze) oraz wskazane do rekultywacji oznaczone na rysunku planu wyodrębnioną w legendzie w/w rysunku grupą symboli graficznych;
 - 1.12. tereny urządzeń infrastruktury technicznej oznaczone na rysunku planu symbolem **I**.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się przeznaczenie podstawowe, a w uzasadnionych przypadkach określa się przeznaczenie dopuszczalne oraz warunki jego dopuszczenia.
 3. Tereny, o których mowa w ust. 2 mogą być w całości wykorzystane na cele zgodne z ich podstawowym przeznaczeniem lub częściowo na cele przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego, na zasadach ustalonych w dalszych przepisach, z maksymalną ochroną zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych.

§ 4.

1. Integralną częścią uchwały jest rysunek planu dla części A w skali 1 : 2000 i dla części B – w skali 1 : 5000, który stanowią załączniki nr 1 i 2 do niniejszej uchwały.
2. Następujące oznaczenia graficzne w rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
 - 2.1. linie rozgraniczające tereny o różnych przeznaczeniach lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 2.2. linie nieprzekraczalnej linii zabudowy;
 - 2.3. linie wyznaczające generalne zasady podziałów geodezyjnych na działki budowlane;
 - 2.4. oznaczenia graficzne terenów i obiektów chronionych (kulturowych, krajobrazowych i przyrodniczych) oraz wskazanych do rekultywacji;
 - 2.5.** oznaczenia graficzne tras rowerowych i szlaków turystycznych, określające ich orientacyjny przebieg do uściślenia w projektach realizacyjnych.

§ 5.

1. Wszelkie działania modernizacyjne i inwestycyjne w obszarze historycznej niwy siedliskowej Próchnika oraz substancji zabytkowej znajdującej się poza nią winny być opiniowane przez właściwy organ Służby Ochrony Zabytków.

2. Działania inwestycyjne na terenach chronionych ze względu na szczególne walory krajobrazowo-przyrodnicze winny być opiniowane przez dyrekcję Parku Krajobrazowego Wysoczyzny Elbląskiej.

§ 6.

1. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o :

- 1.1. planie – należy przez to rozumieć ustalenia planu, o których mowa w § 1 uchwały, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 1.2. uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą Uchwałę Rady Miejskiej w Elblągu, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 1.3. przepisach szczególnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych;
- 1.4. rysunku planu – należy przez to rozumieć rysunek planu na mapie sytuacyjno-wysokościowej, składający się z dwu części, tj. części A w skali 1 : 2000 oraz części B – w skali 1 : 5000, stanowiących załączniki graficzne nr 1 i 2 do niniejszej uchwały;
- 1.5. przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym obszarze, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;
- 1.6. przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe;
- 1.7. obszarze – należy przez to rozumieć strefę o określonym przeznaczeniu podstawowym, wyznaczonym na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 1.8. intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć stosunek całkowitej powierzchni zabudowy do całkowitej powierzchni działki;
- 1.9. nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, która ogranicza teren, na którym mogą być wznoszone obiekty budowlane;
- 1.10. liniach wyznaczających generalne zasady podziałów geodezyjnych – należy przez to rozumieć wskazanie generalnych zasad, jakimi należy się kierować przy podziale geodezyjnym na działki budowlane przy jednoczesnym uwzględnieniu uwarunkowań historyczno-krajobrazowo-przyrodnicze i innych ustaleń niniejszej uchwały;
- 1.11. krajobrazie kulturowo-przyrodniczym – należy przez to rozumieć stan przed rokiem 1945;
- 1.12. układach historycznych i historycznej niwie siedliskowej – należy przez to rozumieć rozwiązania ruralistyczne na terenie planu sprzed 1945 rokiem;
- 1.13. substancji zabytkowej – należy przez to rozumieć wszystkie obiekty powstałe przed 1945 rokiem;
- 1.14. zabudowie zagrodowej – należy przez to rozumieć ukształtowany przez miejscową tradycję typ przestrzennej zabudowy gospodarstwa rolnego, którą stanowią budynek mieszkalny i obiekty gospodarcze oraz ich wzajemne relacje w powiązaniu z tradycyjnie sytuowaną zielenią wysoką, przy czym określenie „przestrzenna zabudowa zagrodowa” nie jest równoznaczne z koniecznością lokowania w niej tradycyjnych funkcji rolniczych.

PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE

§ 7.

1. Ustala się tereny zespołów zabudowy zagrodowej, mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej **ZMU** z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod zabudowę zagrodową, mieszkaniową jednorodziną wraz z obiektami użytkowymi i gospodarczymi, nieuciążliwymi dla środowiska.
2. Na obszarze, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się lokalizację:
 - 2.1. sieci i urządzeń infrastruktury technicznej- w sytuacji braku możliwości ich trasowania poza terenem ZMU;
 - 2.2. dróg dojazdowych, z ograniczeniem wyłącznie do tych wskazanych w rysunku planu;
 - 2.3. zieleni urządzonej, w tym zadrzewień i zakrzewień.
3. Na terenach zespołów zabudowy, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zagospodarowania:
 - 3.1. istniejąca zabudowa zagrodowa, mieszkaniowa i usługowa oraz związana z prowadzeniem nieuciążliwej produkcji, może podlegać wymianie, rozbudowie i przebudowie oraz zmianie sposobu użytkowania budynków pod warunkiem utrzymania wymienionego w ust. 1 przeznaczenia terenu;
 - 3.2. wolne tereny przeznaczają się pod zabudowę zagrodową, mieszkaniową jednorodziną oraz obiekty i urządzenia usługowe;
 - 3.3. w przypadku, gdy na terenach wyznaczonych do zabudowy, o których mowa w pkt. 3.2., nie istnieje podział na działki budowlane oraz odpowiadający temu podziałowi układ dróg dojazdowych, możliwość realizacji inwestycji uzależnia się od przedłożenia przez inwestora koncepcji zagospodarowania terenu w granicach uzgodnionych z właściwym organem ds. gospodarki przestrzennej i budownictwa określającej:
 - układ projektowanych dróg dojazdowych, wiążący się z układem istniejących dróg publicznych oraz uwzględniający inne przepisy niniejszej uchwały;
 - projektowany podział gruntów na działki budowlane, uwzględniający historyczne podziały łąkowe oraz inne przepisy niniejszej uchwały;
 - usytuowanie projektowanych budynków mieszkalnych, obiektów i urządzeń towarzyszących, układu zieleni i rozwiązań komunikacyjnych w nawiązaniu do cech terenu i istniejącej zabudowy;
 - 3.4. powierzchnia działki budowlanej na terenach, o których mowa w pkt. 3.2. powinna wynosić nie mniej niż 1500 m², a tylko w wyjątkowych przypadkach wynikających z istniejących uwarunkowań dopuszcza się istnienie działek mniejszych;
 - 3.5. parkingi, garaże oraz obsługa komunikacyjna, związana z prowadzoną na posesji działalnością usługowo- gospodarczą i funkcją mieszkaniową, powinny być zlokalizowane na terenie tejże posesji;
 - 3.6. w stosunku do nowej zabudowy oraz budynków przebudowywanych, rozbudowywanych i modernizowanych ustala się następujące wymagania:
 - 3.6.1. maksymalna intensywność zabudowy działki 0,5;

- 3.6.2. wprowadza się nakaz stosowania tradycyjnych materiałów wykończeniowych, jak dachówka ceramiczna, cegła, drewno itp.;
- 3.6.3. nakaz utrzymania zbliżonych do istniejących gabarytów zabudowy;
- 3.6.4. nakaz zachowania układów przestrzennych zabudowy zagrodowej i ich kontynuacja;
- 3.6.5. nakaz poszanowania historycznego układu ulicznego;
- 3.6.6. nakaz poszanowania historycznych układów zieleni;
- 3.6.7. zachowanie istniejących wielkości wydzielonych działek budowlanych;
- 3.7. w szczególności formę budynków, o których mowa w pkt. 3.6. należy kształtować z uwzględnieniem następujących zasad:
 - 3.7.1. forma architektoniczna obiektów powinna być kształtowana w nawiązaniu do tradycyjnego budownictwa miejscowego, przy maksymalnym zachowaniu zabytkowej substancji obiektów budowlanych;
 - 3.7.2. kształt bryły budynku – horyzontalny;
 - 3.7.3. rzut poziomy – prostokątny z dopuszczeniem ganków, ganków podcieniowych, werand, ryzalitów;
 - 3.7.4. wysokość budynków nie powinna przekraczać 10m, licząc od poziomu terenu do kalenicy dachu – dwóch kondygnacji naziemnych;
 - 3.7.5. dach – dwuspadowy, symetryczny, o minimalnym nachyleniu połąci 45° maksymalnym 55°, ewentualny ganek lub weranda nakryte daszkiem o podobnym spadku, kalenica daszku usytuowana równo z kalenicą głównej połąci dachowej, pokrycie dachówką ceramiczną, doświetlenie poddasza – lukarny nakryte dwuspadowym daszkiem, dopuszcza się lukarny nakryte daszkiem jednospadowym wyprowadzonym z połąci dachowej, pod warunkiem zachowania co najmniej 1,5 m odległości od szczytowej krawędzi połąci dachowej;
- 3.8. w kształtowaniu formy budynków związanych z działalnością usługową, gospodarczą oraz związanych z infrastrukturą techniczną i obsługą komunikacji – garaże itp. należy odpowiednio stosować zasady, o których mowa w pkt.3.6. i 3.7.;
- 3.9. do czasu realizacji komunalnych urządzeń odprowadzania ścieków dopuszcza się urządzenia do gromadzenia ścieków sanitarnych, z zapewnieniem ich usuwania i oczyszczania, stosowanie do odrębnych przepisów; zapis nie dotyczy obiektów usługowych o zwiększonym zużyciu wody;
- 3.10. zaopatrzenie w wodę z lokalnego wodociągu.
4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 obowiązują następujące wymogi z zakresu ochrony środowiska:
 - 4.1. zakaz lokalizacji obiektów o funkcji produkcyjnej i innych obiektów, w tym usługowych, mogących powodować stałe bądź okresowe uciążliwości dla podstawowych funkcji tereny i realizacji § 2 niniejszej uchwały;
 - 4.2. ewentualna uciążliwość bądź szkodliwość dla środowiska wywoływana przez obiekty usługowe i inne nie może wykraczać poza teren lokalizacji obiektu;
 - 4.3. obiekty usług produkcyjnych, baz, magazynów, składów traktowane będą jako przedsięwzięcia mogące znacząco oddziaływać na środowisko; ocena oddziaływania tych obiektów na środowisko zawierać powinna w szczególności określenie potencjalnych zagrożeń dla

otoczenia, takich jak hałas, zwiększenie natężenia ruchu samochodowego oraz inne zagrożenia mogące degradować krajobraz kulturowo-przyrodniczy czy powodować uciążliwości dla funkcji mieszkaniowej.

§ 8.

1. Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej **MU** z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod zabudowę jednorodzinną wraz z obiektami usługowymi, ze wskazaniem łączenia tych funkcji w obrębie działki budowlanej.
2. Na obszarze, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się lokalizację:
 - 2.1. zabudowy zagrodowej;
 - 2.2. pensjonatów, niewielkich hoteli;
 - 2.3. sieci i urządzeń infrastruktury technicznej – w sytuacji braku możliwości ich trasowania poza terenem MU;
 - 2.4. dróg dojazdowych, z wyłączną możliwością ich lokowania w miejscach wskazanych w rysunku planu;
 - 2.5. zieleni urządzonej, w tym zadrzewień i zakrzewień.
3. Warunkiem lokalizacji, o których mowa w ust. 2 jest:
 - 3.1. dostosowanie do charakteru i wymagań użytkowania podstawowego;
 - 3.2. zachowanie proporcji, by lokalizacje, o których mowa w pkt. 2.2. nie przekraczały 25% całości powierzchni poszczególnych stref terenów MU.
4. Na obszarach mieszkaniowo-usługowych, o których mowa w ust.1 ustala się następujące zasady zagospodarowania:
 - 4.1. w przypadku, gdy na terenach wyznaczonych do zabudowy, o których mowa w ust. 1 nie istnieje podział na działki budowlane oraz odpowiadający temu podziałowi układ dróg dojazdowych, możliwość realizacji inwestycji uzależnia się od przedłożenia przez inwestora koncepcji zagospodarowania terenu w granicach uzgodnionych z właściwym organem ds. gospodarki przestrzennej i budownictwa, określającej:
 - układ projektowanych dróg dojazdowych, wiążący się z układem istniejących dróg publicznych;
 - projektowany podział gruntów na działki budowlane, uwzględniający historyczne układy łańcuchowe;
 - usytuowanie projektowanych budynków mieszkaniowych, usługowych, obiektów i urządzeń towarzyszących, układu zieleni wysokiej i rozwiązań komunikacyjnych, w nawiązaniu do cech terenu i istniejącej zabudowy;
 - 4.2. powierzchnia działki budowlanej na niniejszym obszarze powinna wynosić nie mniej niż 1500m², a tylko w wyjątkowych wypadkach wynikających z uwarunkowań terenowych może być mniejsza;
 - 4.3. parkingi, garaże oraz obsługa komunikacji, związana z prowadzoną działalnością usługowo-gospodarczą i funkcją mieszkaniową powinna być zlokalizowana na terenie tejże posesji;
 - 4.4. w stosunku do zabudowy działki na terenie MU obowiązują następujące wymagania:
 - 4.4.1. maksymalna intensywność zabudowy działki 0,5
 - 4.4.2. utrzymanie zbliżonych do istniejących gabarytów zabudowy;

- 4.4.3. nakaz kontynuacji układów przestrzennych miejscowej zabudowy zagrodowej;
 - 4.4.4. nakaz poszanowania historycznego układu ulicznego;
 - 4.4.5. nakaz poszanowania zieleni wysokiej i układów zieleni wysokiej oraz ich kontynuacja;
 - 4.5. w szczególności formę nowych budynków, obiektów i urządzeń towarzyszących należy kształtować z uwzględnieniem następujących zasad:
 - 4.5.1. forma architektoniczna nowej zabudowy powinna być kształtowana w nawiązaniu do tradycyjnego budownictwa miejscowego;
 - 4.5.2. nakaz stosowania tradycyjnych materiałów wykończeniowych, jak dachówka ceramiczna, cegła, drewno itp.;
 - 4.5.3. kształt bryły budynku – horyzontalny;
 - 4.5.4. rzut poziomy – prostokątny z dopuszczeniem ganków, ganków podcieniowych, werand, ryzalitów;
 - 4.5.5. wysokość budynku nie powinna przekraczać 10m licząc od poziomu terenu do kalenicy dachu – dwóch kondygnacji naziemnych;
 - 4.5.6. dach – dwuspadowy, symetryczny, o minimalnym nachyleniu połaci 45° a maksymalnym 55° , ewentualny ganek lub weranda nakryte daszkiem o podobnym spadku, kalenica daszku usytuowana równo z kalenicą głównej połaci dachowej, pokrycie dachówką ceramiczną, doświetlenie poddasza – lukarny nakryte dwuspadowym daszkiem, dopuszcza się lukarny nakryte daszkiem jednospadowym wyprowadzonym z połaci dachowej, pod warunkiem zachowania co najmniej 1,5 m odległości od szczytowej krawędzi połaci dachowej;
 - 4.6. w kształtowaniu formy budynków związanych z działalnością usługową, gospodarczą, pensjonatów oraz związanych z infrastrukturą techniczną i obsługą komunikacji – garaże itp. należy odpowiednio stosować zasady, o których mowa w pkt.3.6. i 3.7.;
 - 4.7. do czasu realizacji komunalnych urządzeń odprowadzania ścieków dopuszcza się urządzenia do gromadzenia ścieków sanitarnych, z zapewnieniem ich usuwania i oczyszczania, stosowanie do przepisów szczególnych ; zapis nie dotyczy obiektów usługowych o zwiększonym zużyciu wody;
 - 4.8. zaopatrzenie w wodę z lokalnego wodociągu.
5. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 obowiązują następujące wymogi z zakresu ochrony środowiska:
- 5.1. zakaz lokalizacji obiektów o funkcji produkcyjnej i innych , w tym usługowych, mogących powodować stałe bądź okresowe uciążliwości dla podstawowych funkcji tereny i realizacji § 2 niniejszej uchwały;
 - 5.2. ewentualna uciążliwość bądź szkodliwość dla środowiska wywoływana przez obiekty usługowe i inne nie może wykraczać poza teren lokalizacji obiektu;
 - 5.3. obiekty usług produkcyjnych, baz, magazynów, składów traktowane będą jako przedsięwzięcia mogące znacząco oddziaływać na środowisko; ocena oddziaływania tych obiektów na środowisko zawierać powinna w szczególności określenie potencjalnych zagrożeń dla

otoczenia, takich jak hałas, zwiększenie natężenia ruchu samochodowego oraz inne zagrożenia mogące naruszać równowagę ekologiczną i degradować krajobraz kulturowo-przyrodniczy czy powodować uciążliwości dla funkcji mieszkaniowej.

§ 9.

1. Ustala się tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **Um**, z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod funkcje obsługi bazy turystycznej, rekreacji, gastronomii itp.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się lokalizację:
 - 2.1. funkcji mieszkaniowej jako uzupełniającą podstawową funkcję usługową;
 - 2.2. sieci i urządzeń infrastruktury technicznej – w sytuacji braku możliwości ich trasowania poza terenem Um;
 - 2.3. dróg dojazdowych i urządzeń obsługi komunikacji – parkingi, garaże, postoje, itp.;
 - 2.4. urządzeń sportu i rekreacji;
 - 2.5. zieleni urządzonej, w tym zadrzewień i zakrzewień.
3. Na obszarach, o których mowa w ust.1 ustala się następujące zasady zagospodarowania:
 - 3.1. możliwość realizacji inwestycji uzależnia się od przedłożenia przez inwestora koncepcji zagospodarowania terenu w granicach uzgodnionych z właściwym organem ds. gospodarki przestrzennej i budownictwa określającej:
 - układ projektowanych dróg dojazdowych, wiążący się z układem istniejących dróg publicznych;
 - usytuowanie projektowanych budynków usługowych, obiektów i urządzeń towarzyszących, układu zieleni i rozwiązań komunikacyjnych w nawiązaniu do cech ukształtowania terenu;
 - ujęcia perspektywiczne zabudowy projektowanej na tle formy ukształtowania terenu i krajobrazu kulturowo-przyrodniczego;
 - 3.2. zakaz podziału terenu Um przy ulicy Fromborskiej oraz zakaz dalszych podziałów geodezyjnych gruntów Um przy ulicy Strumykowej;
 - 3.3. parkingi, garaże oraz obsługa komunikacji związanej z działalnością usługową powinna być zlokalizowana na terenie posesji;
 - 3.4. w stosunku do zabudowy terenów Um obowiązują następujące wymagania:
 - 3.4.1. intensywność zabudowy do 0,5 liczonej w granicach poszczególnych terenów Um;
 - 3.4.2. utrzymanie zbliżonych do istniejących gabarytów zabudowy;
 - 3.4.3. układ przestrzenny zabudowy terenów nawiązujący do tradycyjnej miejscowej zabudowy zagrodowej;
 - 3.4.4. wprowadzenie dominanty kompozycyjnej, nie konkurującej z wieżą kościelną, w postaci m.in. wieży widokowej nawiązującej formą do historycznego wiatraka;
 - 3.4.5. nakaz poszanowania historycznego układu ulicznego;
 - 3.4.6. nakaz poszanowania układów zieleni wysokiej;
 - 3.4.7. ochrona ekspozycji widokowej na Zalew Wiślany i całokształt krajobrazu kulturowo - przyrodniczego;

- 3.5. w szczególności formę nowych budynków usługowych, obiektów i urzędzeń towarzyszących należy kształtować z uwzględnieniem następujących zasad:
 - 3.5.1. forma architektoniczna nowej zabudowy powinna być kształtowana w nawiązaniu do tradycyjnego budownictwa miejscowego;
 - 3.5.2. nakaz stosowania tradycyjnych materiałów wykończeniowych, takich jak dachówka ceramiczna, cegła, drewno itp.;
 - 3.5.3. kształt bryły budynku – horyzontalny;
 - 3.5.4. rzut poziomy - prostokątny z dopuszczeniem ganków, ganków podcieniowych, werand, ryzalitów;
 - 3.5.5. wysokość budynku nie powinna przekraczać 10 m licząc od poziomu terenu do kalenicy dachu – dwóch kondygnacji naziemnych;
 - 3.5.6. dach – dwuspadowy, symetryczny, o minimalnym nachyleniu połaci 45° a maksymalnym 55° , ewentualny ganek lub weranda nakryte daszkiem o podobnym spadku, kalenica daszku usytuowana równo z kalenicą głównej połaci dachowej, pokrycie dachówką ceramiczną, doświetlenie poddasza – lukarny nakryte dwuspadowym daszkiem, dopuszcza się lukarny nakryte daszkiem jednospadowym wyprowadzonym z połaci dachowej, pod warunkiem zachowania co najmniej 1,5 m odległości od szczytowej krawędzi połaci dachowej;
 - 3.6. do czasu realizacji komunalnych urzędzeń odprowadzania ścieków dopuszcza się urzędzenia do gromadzenia ścieków sanitarnych, z zapewnieniem ich usuwania i oczyszczania, stosowanie do odrębnych przepisów; zapis nie dotyczy obiektów usługowych o zwiększonym zużyciu wody;
 - 3.7. zaopatrzenie w wodę z lokalnego wodociągu.
4. Na terenie, o którym mowa w ust.1 obowiązują następujące wymogi w zakresie ochrony środowiska:
 - 4.1. zakaz lokalizacji obiektów usługowych, mogących powodować stałe bądź okresowe uciążliwości dla podstawowych funkcji terenu i realizacji §2 niniejszej uchwały;
 - 4.2. ewentualna uciążliwość bądź szkodliwość dla środowiska wywoływana przez obiekty usługowe i inne nie może wykraczać poza teren lokalizacji obiektu;
 - 4.3. całkowicie wyklucza się możliwość lokalizacji usług produkcyjnych, baz, magazynów, składów jako sprzecznych z podstawową funkcją terenów Um.

§ 10.

1. Ustala się tereny usług publicznych i cmentarzy, oznaczone na rysunku planu symbolem **UPC**, z podstawowym przeznaczeniem pod funkcję usług kultu religijnego i pochówku.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się lokalizację:
 - 2.1. funkcji mieszkaniowej na wyższej kondygnacji istniejącej zabudowy;
 - 2.2. zabudowy koniecznej do obsługi cmentarza;

- 2.3. zieleni urządzonej, w tym zadrzewień i zakrzewień;
- 2.4. sieci i urządzeń infrastruktury technicznej – w sytuacji braku możliwości ich trasowania poza terenem UPC.
3. Na obszarze, o którym mowa w ust.1 ustala się następujące zasady zagospodarowania :
 - 3.1. wyklucza się wprowadzanie jakiejkolwiek nowej zabudowy również tymczasowej;
 - 3.2. adaptuje się istniejący układ komunikacji pieszej i kołowej;
 - 3.3. ochrona starodrzewu, alei cmentarnej i zieleni wysokiej;
 - 3.4. ochrona historycznych nagrobków;
 - 3.5. zakaz wprowadzanie innych funkcji usługowych poza ściśle związanymi z funkcjami podstawowymi.

§ 11.

1. Ustala się tereny zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolem **UZ**, z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod funkcje przestrzeni zielonej, służącej rekreacji, bez zabudowy kubaturowej.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się lokalizację:
 - 2.1. niekubaturowych urządzeń sportu;
 - 2.2. sieci i infrastruktury technicznej – w sytuacji braku możliwości ich trasowania poza terenem Uz.
3. Na obszarach, o których mowa w ust.1 ustala się następujące zasady zagospodarowania:
 - 3.1. ochrona istniejącej zieleni, ukształtowania terenu oraz krajobrazu;
 - 3.2. zagospodarowanie terenu zielenią oraz małą architekturą dla wydobywania i podkreślenia cech kompozycyjnych wewnątrz parkowo-rekreacyjnych oraz miejscowych cech krajobrazu przyrodniczo-kulturowego;
 - 3.3. wyklucza się wprowadzanie jakiejkolwiek nowej zabudowy kubaturowej;
 - 3.4. adaptuje się istniejący układ komunikacji pieszej i pieszo-jezdnej;
 - 3.5. adaptuje się istniejącą zabudowę zgodnie z podstawowym przeznaczeniem terenu.

§ 12.

1. Ustala się tereny rekreacyjno-sportowe, oznaczone na rysunku planu symbolem **US**, z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod funkcje rekreacji i sportu bez zabudowy kubaturowej.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się lokalizację:
 - 2.1. małej architektury dopełniającej funkcje podstawowe;
 - 2.2. parkingów, miejsc postojowych, dróg dojazdowych służących obsłudze komunikacji związanej z funkcją terenu;
 - 2.3. sieci i urządzeń infrastruktury technicznej – w sytuacji braku możliwości ich trasowania poza terenem US.
3. Na obszarach, o których mowa w ust.1 ustala się następujące zasady zagospodarowania:

- 3.1. ochrona krajobrazu, to jest takich jego cech jak: ukształtowanie terenu, zachowanie istniejących ekspozycji widokowych, osi widokowych, tła wewnątrz krajobrazowych;
- 3.2. urządzenia sportowe powinny harmonijnie wkomponowywać się w istniejący krajobraz;
- 3.3. wyklucza się wprowadzanie jakiegokolwiek zabudowy kubaturowej.

§ 13.

1. Ustala się tereny rolnicze, oznaczone na rysunku planu symbolem **R**, z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod uprawy rolne, ogrodnicze i pastwiska, ze szczególnymi preferencjami dla trwałych użytków zielonych.
2. Na terenach, o których mowa w ust.1 nie dopuszcza się lokalizacji nowej zabudowy mieszkaniowej i gospodarczej, w tym także związanej z produkcją rolną, jak też jakiegokolwiek zabudowy tymczasowej.
3. Zakaz zalesiania.
4. Dopuszcza się na terenach, o których mowa w ust. 1 lokalizację:
 - 4.1. urządzeń sportu i rekreacji, małej architektury bez obiektów kubaturowych i przy zachowaniu wszelkich wymogów ochrony walorów krajobrazowo-przyrodniczych;
 - 4.2. sieci i urządzeń infrastruktury technicznej – w sytuacji braku możliwości ich trasowania poza terenem R;
 - 4.3. tras i urządzeń komunikacyjnych – w sytuacji braku możliwości ich trasowania poza terenem R.

§ 14.

1. Ustala się tereny komunikacji, oznaczone na rysunku planu symbolem **K** i innymi symbolami dookreślającymi klasy i parametry ulic w sposób następujący: G – ulica główna, Z – ulica zbiorcza, L – ulica lokalna, D – ulica dojazdowa, 1/2 - pierwsza cyfra określa ilość jezdni, druga cyfra ilość pasów ruchu.
2. Ustala się generalne zasady rozwiązań systemu komunikacyjnego zgodnie z przebiegiem linii rozgraniczających ulic wskazanych w rysunku planu.
3. Ustala się następujące zasady kształtowania i obsługi komunikacji:
 - 3.1. ustala się linie rozgraniczające ulicy Fromborskiej w pasie o szerokości 40 m, oznaczonych na rysunku planu symbolem 01K-G(2/2);
 - 3.2. ustala się linie rozgraniczające ulicy Strumykowej w pasie o szerokości 25 m, oznaczonych na rysunku planu symbolem 02K-Z(1/2);
 - 3.3. ustala się linie rozgraniczające ulicy Dworkowej w pasie o szerokości 20 m, oznaczonych na rysunku planu symbolem 03K-L(1/2);
 - 3.4. ustala się linie rozgraniczające ulicy Rumiankowej i Wrzosowej w pasie o szerokości 15 m, oznaczonych na rysunku planu symbolami 08K-L(1/2) i 05k-l(1/2);
 - 3.5. ustala się linie rozgraniczające ulicy Stawowej, Głogowej, Zakątek i Sarniej w pasie o szerokości 12 m, oznaczonych na rysunku planu symbolami 06K-D(1/2), 07K-D(1/2), 04K-D(1/2) i 15K-D(1/2);

- 3.6. ustala się drogi dojazdowe w pasie o szerokości 10 m oznaczone na rysunku planu symbolami: 10K-D(1/2), 11K-D(1/2), 12K-D(1/2), 20K-D(1/2);
- 3.7. ustala się wewnętrzne drogi dojazdowe w pasie o szerokości 10 m, oznaczone na rysunku planu symbolami: 14K-D(1/2), 16K-D(1/2), 17K-D(1/2), 18K-D(1/2), 19K-D(1/2).
4. W granicach linii rozgraniczających pasa drogowego ulicy Fromborskiej, Strumykowej, Rumiankowej, Głogowej i Zakątek dopuszcza się wytyczenie tras turystycznych, oznaczonych na rysunku planu znakami graficznymi i literą T.
5. W granicach linii rozgraniczających pasa drogowego ulic Strumykowej i Fromborskiej wprowadza się ochronę alei.
6. Na terenach w obrębie linii rozgraniczających, o których mowa w ust.1 zakazuje się realizacji obiektów budowlanych, z wyjątkiem urządzeń technicznych dróg i związanych z utrzymaniem i obsługą ruchu; dopuszcza się natomiast realizację sieci uzbrojenia terenu.
7. Projekty budowlane modernizacji i budowy nowych ciągów komunikacyjnych powinny zawierać rozwiązania techniczne zapobiegające rozprzestrzenianiu dźwięku poza ich granice ponad dopuszczalny poziom określony dla terenów z nimi sąsiadujących.

§ 15.

1. Na rysunku planu oznaczono symbolami graficznymi tereny i obiekty, co do których zakres i formę działania określają przepisy szczególne. Są to:
 - 1.1. lasy;
 - 1.2. potencjalne tereny użytków ekologicznych – do czasu ich ustanowienia wprowadzenie przejściowego zakazu naruszania istniejącego stanu roślinności oraz warunków gruntowych i wodnych; wokół nich ustala się strefę ochronną wykluczającą stałą zabudowę na gruntach stanowiących własność osób fizycznych – 20 metrów, na gruntach stanowiących własność Skarbu Państwa i Miasta Elbląga – 50 metrów;
 - 1.3. strefa cennych zasobów przyrodniczych;
 - 1.4. obiekty wpisane do rejestru zabytków:
kościół p.w.św. Antoniego Padewskiego - nr rej. 66/16 z 30.05.1957r.
dom podcieniowy nr 65 - nr rej. 64/14 z 30.05.1957r.
dom podcieniowy nr 44 - nr rej. 60 z 30.05.1957r.
 - 1.5. strefy bezpośredniej ochrony obiektu zabytkowego;
 - 1.6. tereny wskazane do rekultywacji, z docelowym przeznaczeniem na tereny trwałych użytków zielonych;
 - 1.7. historyczny punkt widokowy – do odtworzenia, ochrona ekspozycji;
 - 1.8. ciągi widokowe o najwyższych walorach krajobrazowych – ochrona;
 - 1.9. chronione panoramy miejscowości – do zachowania.

§ 16.

1. Ustala się tereny infrastruktury technicznej oznaczone na rysunku planu symbolem I.
2. Ustala się następujące zasady kształtowania i obsługi infrastruktury technicznej:

- 2.1. zasada generalna – prowadzenie sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających ulic;
- 2.2. zaopatrzenie w energię ciepłą:
 - 2.2.1. ogrzewanie z indywidualnych źródeł;
 - 2.2.2. w urządzeniach grzewczych należy stosować wyłącznie ekologiczne paliwa i technologie wydajnie ograniczające emisję pyłów i gazów do atmosfery;
 - 2.2.3. jako uzupełniające źródło energii należy stosować kolektory słoneczne, pompy ciepła itp.;
- 2.3. zaopatrzenie w energię elektryczną:
 - 2.3.1. pełne pokrycie zapotrzebowania;
 - 2.3.2. okablowanie sieci napowietrznej;
 - 2.3.3. nie dopuszcza się prowadzenia nowych linii wysokiego napięcia powyżej 15 kV
 - 2.3.4. stosowanie elektrowni wiatrowych jako wspomagających źródeł energii, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi;
- 2.4. zaopatrzenie w wodę:
 - 2.4.1. objęcie siecią wodociągową wszystkich odbiorców;
 - 2.4.2. eksploatacja lokalnego Ujęcia z maksymalnym wykorzystaniem istniejącej lokalnej sieci wodociągowej i Stacji Uzdatniania Wody;
 - 2.4.3. ewentualne podłączenie do wodociągu miejskiego – oprac. branżowe określa możliwości pełnego pokrycia z w/w źródeł a w razie potrzeby zakres i sposób ich uzupełnienia;
- 2.5. zaopatrzenie w gaz:
 - 2.5.1. stosowanie w lokalnych układach sieciowych i urządzeniach indywidualnych gazu ciekłego;
 - 2.5.2. ewentualnie dostarczanie gazu ziemnego z sieci krajowej, przy czym opracowanie branżowe określi szczegółowe warunki techniczne i ekonomiczne gazyfikacji dzielnic;
- 2.6. odprowadzanie ścieków sanitarnych:
 - 2.6.1. odprowadzanie ścieków sanitarnych poprzez kanalizację miejską do oczyszczalni ścieków w Rubnie Wielkim przez Krasny Las;
- 2.7. odprowadzanie wód opadowych
 - 2.7.1. lokalne odprowadzenie ścieków deszczowych, po ich podczyszczeniu;
- 2.8. gospodarka odpadami stałymi:
 - 2.8.1. wywożenie odpadów komunalnych przez służby oczyszczania do zakładu ich unieszkodliwiania;
 - 2.8.2. wyklucza się lokalizację jakichkolwiek składowisk dzielnicowych.

PRZEPISY KOŃCOWE.

§ 17.

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Elbląga.

§18.

Ustala się jednorazową opłatę od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30%.

§ 19.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej

Andrzej Kempieński