

UCHWAŁA nr VI / 74 / 2007
Rady Miejskiej w Elblągu
z dnia 19 kwietnia 2007 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego
obszaru położonego na południe od ulicy Żuławskiej w Elblągu

Na podstawie: art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003r. Nr 80, poz. 717; Dz.U. z 2004r. Nr 6 poz. 41 i Nr 141 poz.1492; Dz.U. z 2005r. Nr 113 poz. 954 i Nr 130 poz.1087; Dz.U. z 2006r. Nr45 poz.319, Nr 225, poz.1635), oraz art. 18 ust. 2 pkt. 5, art. 40 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001r. Nr 142 poz. 1591, Dz.U. z 2002r. Nr 23 poz.220, Nr 62 poz. 558, Nr 113 poz. 984, Nr 153 poz. 1271, Nr 214 poz. 1806, z 2003r. Nr 80 poz. 717 i Nr 162 poz. 1568, z 2004r. Nr 102 poz. 1055, Nr 116 poz. 1203, z 2005 r. Nr 172 poz.1441, Nr 175 poz. 1457, z 2006 r. Nr 17 poz.128, Nr 181, poz.1337)

Rada Miejska w Elblągu uchwala, co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 1.

1. Rada Miejska w Elblągu stwierdza zgodność miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego na południe od ulicy Żuławskiej w Elblągu z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy - miasta Elbląga” (uchwała Rady Miejskiej w Elblągu Nr XXXIII/825/2006 z dnia 26 października 2006 roku).

2. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego na południe od ulicy Żuławskiej w Elblągu, o powierzchni ok. 122,7 ha. Granice terenu objętego planem określa załącznik do uchwały III/38/2002 Rady Miejskiej w Elblągu z dnia 23 grudnia 2002 roku w sprawie sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego na południe od ulicy Żuławskiej w Elblągu:

- a) od północy – ul. Żuławska;
- b) od wschodu – rzeka Elbląg;
- c) od południa i zachodu – linia kolejowa do Braniewa i fragment drogi krajowej nr 7.

§ 2.

1. Integralną częścią uchwały jest:

- 1) Załącznik nr 1 do uchwały zawierający rysunek planu.
- 2) Załącznik nr 2 do uchwały zawierający rozstrzygnięcie w sprawie rozpatrzenia uwag do projektu planu.
- 3) Załącznik nr 3 do uchwały zawierający 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.

2. Część tekstowa uchwały składa się z następujących rozdziałów:

- 1) Rozdział 1 – Przepisy ogólne. Przepisy ogólne zawierają m.in. zasady konstrukcji planu oraz

- definicje terminów użytych w planie;
- 2) Rozdział 2 – Ustalenia ogólne dotyczące całego terenu;
 - 3) Rozdział 3 – Ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych;
 - 4) Rozdział 4 – Ustalenia dla terenów systemu komunikacyjnego;
 - 5) Rozdział 5 – Ochrona gruntów rolnych i leśnych;
 - 6) Rozdział 6 – Przepisy końcowe.

§ 3.

Na terenie objętym planem obowiązują następujące definicje terminów użytych w planie:

1) budynki zamieszkania zbiorowego – należy przez to rozumieć budynki przeznaczone do okresowego lub stałego pobytu ludzi:

- a) zaspakajające specyficzne potrzeby mieszkaniowe – dom dziecka, dom rencistów, dom zakonny, internat, dom studencki,
- b) związane ze świadczeniem usług turystycznych w obiektach hotelarskich – hotel, motel, pensjonat, dom wycieczkowy, dom wypoczynkowy, schronisko młodzieżowe, schronisko,
- c) inne specjalistyczne – budynek koszarowy, budynek zakwaterowania na terenie zakładu karnego, aresztu śledczego, zakładu poprawczego, schroniska dla nieletnich;

2) dostęp do terenu:

- a) dostęp ogólny – należy przez to rozumieć dostęp do terenu nie limitowany żadnymi ograniczeniami podmiotowymi ani przedmiotowymi, w szczególności ogrodzeniami, biletami wstępu, porą doby,
- b) dostęp publiczny – należy przez to rozumieć dostęp do terenu Nielimitowany żadnymi ograniczeniami podmiotowymi. Wstęp na teren o dostępie publicznym zapewniony jest każdej osobie spełniającej warunki o charakterze organizacyjnym (np. dostęp tylko w ustalonych godzinach, dostęp w określonym celu) lub finansowym (np. bilety wstępu, ustalone opłaty za korzystanie z terenu czy obiektu);

3) funkcje komercyjne: funkcje terenów na których prowadzona będzie działalność gospodarcza. Do funkcji komercyjnych zalicza się funkcje przemysłowe oraz funkcje usług komercyjnych;

4) funkcje mieszkaniowe (zabudowa mieszkaniowa) – należy przez to rozumieć:

zabudowa jednorodzinna - jeden budynek mieszkalny jednorodzinny lub zespół takich budynków, wraz z budynkami garażowymi i gospodarczymi, przy czym budynkami mieszkalnymi jednorodziennymi są budynki wolnostojące albo budynki w zabudowie bliźniaczej, szeregowej lub grupowej, służące zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych. Budynek jednorodzinny stanowi konstrukcyjnie samodzielną całość, dopuszcza się w nim wydzielenie nie więcej niż dwóch lokali mieszkalnych albo jednego lokalu mieszkalnego i lokalu użytkowego o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku wraz z przeznaczonymi dla potrzeb mieszkających w nich rodzin: urządzeniami budowlanymi, ogrodami, miejscami postojowymi, garażami i budynkami gospodarczymi oraz obiektami małej architektury. Zabudową mieszkaniową nie są budynki w zabudowie zagrodowej;

5) funkcje przemysłowe – rozumie się przez to wszelką działalność polegającą na wytwórczości i składowaniu, obejmującą zakłady przemysłowe, urządzenia produkcji budowlanej, centra technologiczne, centra logistyczne, bazy transportowe, składy, magazyny, hurtownie, rzemiosło produkcyjne i inna działalność komercyjna na zbliżonej zasadzie do wymienionych powyżej. Za uciążliwe funkcje przemysłowe uznaje się każdą działalność wymagającą realizacji przedsięwzięć uznanych za mogące znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych prawa ochrony środowiska w tym recykling (rozumie się przez to taki odzysk odpadów, który polega na powtórnym przetwarzaniu substancji lub materiałów zawartych w odpadach w procesie produkcyjnym w celu uzyskania substancji lub materiału o przeznaczeniu pierwotnym lub o innym przeznaczeniu, w tym też recykling organiczny, z wyjątkiem odzysku energii);

6) funkcje obsługi komunikacji – rozumie się przez to funkcje związane z obsługą transportu samochodowego takie jak: stacje paliw, myjnia, serwis samochodowy, diagnostyka, stacje

obsługi samochodów;

7) funkcje usługowe (usługi) – należy przez to rozumieć:

a) usługi publiczne jak: administracja publiczna, wymiar sprawiedliwości, kultury, kultu religijnego, oświaty, szkolnictwa wyższego, nauki, opieki zdrowotnej, opieki społecznej i socjalnej, porządku publicznego, ochrony przeciwpożarowej, rekreacji i kultury fizycznej, sportu (za wyjątkiem sportu wyczynowego),

b) usługi komercyjne jak: handel, gastronomia, usługi turystyczne, obsługi łączności w transporcie kolejowym, drogowym, lotniczym, morskim lub wodnym śródlądowym, świadczenia usług pocztowych lub telekomunikacyjnych, obsługa bankowa, usługi finansowe, centra konferencyjne i wystawiennicze, działalność gospodarcza związana z wykonywaniem wolnych zawodów,

c) rzemiosło o charakterze usługowym – rozumiane jako działalność usługowa a nie produkcyjna, jak np. szewc, krawiec, fryzjer, zakład naprawy sprzętu RTV, tapicer, itp. oraz inna działalność usługowa na zbliżonej zasadzie do wymienionych powyżej, niepowodująca ponadnormatywnych zanieczyszczeń środowiska, jak również powstawania odorów i nieorganizowanej emisji zanieczyszczeń, oraz inna działalność usługowa na zbliżonej zasadzie do wymienionych powyżej

8) funkcje usług turystycznych (usługi turystyczne) – należy przez to rozumieć usługi hotelarskie rozumiane jako krótkotrwale wynajmowanie domów, mieszkań, pokoi, miejsc noclegowych, a także miejsc na ustawienie namiotów lub przyczep samochodowych oraz świadczenie, w obrębie obiektu, usług z tym związanych. Mogą być świadczone:

- w obiektach hotelarskich jak: hotele, motele, pensjonaty, domy wycieczkowe, schroniska młodzieżowe, schroniska, pola biwakowe, kempingi.

- w formie wynajmowanych przez rolników pokoi i miejsc na ustawienie namiotów w prowadzonych gospodarstwach rolnych (tzw. agroturystyka), o ile spełniają wymogi ustawy o usługach turystycznych;

9) front działki – należy przez to rozumieć część działki budowlanej, która przylega do drogi, z której odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę;

10) kondygnacja – należy przez to rozumieć poziomą nadziemną lub podziemną część budynku, zawartą między górną powierzchnią stropu lub warstwy wyrównawczej na gruncie a górną stropu lub stropodachu znajdującego się nad tą częścią, w tym poddasze z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi oraz poziomą część budynku stanowiącą przestrzeń na urządzenia techniczne, mającą wysokość w świetle nie mniej niż 2,0m, z wyjątkiem nadbudówek ponad dachem, takich jak maszynownia dźwigu, centrala wentylacyjna, klimatyzacja lub kotłownia gazowa;

a) kondygnacja nadziemna – należy przez to rozumieć kondygnację, której górna powierzchnia stropu lub warstwy wyrównawczej podłogi na gruncie znajduje się w poziomie lub powyżej poziomu projektowanego lub urządzonego terenu, a także każdą usytuowaną nad nią kondygnację,

b) kondygnacja podziemna – należy przez to rozumieć kondygnację, której więcej niż połowa wysokości w świetle, ze wszystkich stron budynku, znajduje się poniżej poziomu przylegającego do niego, projektowanego lub urządzonego terenu, a także każdą usytuowaną pod nią kondygnację;

11) linie zabudowy:

a) nieprzekraczalna linia zabudowy – rozumie się przez to linię, poza którą wyklucza się lokalizację zewnętrznej ściany budynku.

b) obowiązująca linia zabudowy – rozumie się przez to linię, wzdłuż której obowiązuje lokalizacja zewnętrznej ściany budynku,

- zewnętrznej ściany budynku nie stanowią:

- w kondygnacji parteru: ganki wejściowe i wiatrolapy o szerokości do 2m, oraz schody i pochylnie wejściowe do budynku,

- w wyższych kondygnacjach – wykusze, loggie, balkony i inne podobne elementy bryły budynku;

12) miejsce postojowe – rozumie się przez to teren przeznaczony do postawienia samochodu, przy czym jako miejsce postojowe można zaliczyć miejsce w garażu oraz na podjeździe do budynku;

13) reklama – rozumie się przez to nośnik informacji wizualnej w jakiegokolwiek materialnej formie wraz z elementami konstrukcyjnymi zamocowania:

a) reklama wolnostojąca – należy przez to rozumieć obiekt budowlany przeznaczony do ekspozycji reklam, napisów i elementów dekoracyjnych, także obiekt budowlany sam będący reklamą,

b) reklama wbudowana – należy przez to rozumieć miejsce lub element, nieprzewidziany pierwotnie, umieszczony na obiekcie budowlanym, wykorzystywany do ekspozycji reklam, napisów i elementów dekoracyjnych. Szyld o powierzchni do 0,3 m² nie jest reklamą wbudowaną;

14) obiekt budowlany jest to:

a) budynek wraz z instalacjami i urządzeniami technicznymi,

b) budowla stanowiąca całość techniczno-użytkową wraz z instalacjami i urządzeniami,

c) obiekt małej architektury,

d) tymczasowy obiekt budowlany – należy przez to rozumieć obiekt budowlany przeznaczony do czasowego użytkowania w okresie krótszym od jego trwałości technicznej, przewidziany do przeniesienia w inne miejsce lub rozbiórki, a także obiekt budowlany niepołączony trwale z gruntem, jak: strzelnice, kioski uliczne, pawilony sprzedaży ulicznej i wystawowe, przekrycia namiotowe i powłoki pneumatyczne, urządzenia rozrywkowe, barakowozy, obiekty kontenerowe;

15) powierzchnia terenu biologicznie czynna – należy przez to rozumieć grunt rodzimy oraz wodę powierzchniową na terenie działki budowlanej, a także 50% sumy powierzchni tarasów i stropodachów o powierzchni nie mniejszej niż 10m² urządzonych jako stałe trawniki lub kwietniki na podłożu zapewniającym im naturalną vegetację;

16) powierzchnia zabudowy – należy przez to rozumieć sumę powierzchni zabudowy wszystkich budynków zlokalizowanych na działce budowlanej;

17) typ zabudowy – należy przez to rozumieć zespół następujących cech zabudowy: usytuowanie na działce, gabaryty, kształt dachu. Jeżeli w ustaleniu jest mowa o projektowanej zabudowie w typie zabudowy istniejącej - typ ten określa zabudowa istniejąca w bezpośrednim sąsiedztwie projektowanej;

18) wysokość zabudowy – należy przez to rozumieć wysokość budynku mierzoną od poziomu terenu przy najniższym wejściu do budynku lub jego części pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku do najwyższego punktu dachu (z wyłączeniem komina);

19) zabudowa zagrodowa – należy przez to rozumieć w szczególności budynki mieszkalne, budynki gospodarcze lub inwentarskie w rodzinnych gospodarstwach rolnych, hodowlanych lub ogrodniczych oraz gospodarstwach leśnych;

20) zagospodarowanie tymczasowe – należy przez to rozumieć sposób wykorzystania i urządzenia terenu a także sposób użytkowania obiektu inny niż przeznaczenie terenu, dopuszczone na czas określony tj. do czasu ich zagospodarowania zgodnie z planem, zasady tymczasowego zagospodarowania określają ustalenia planu;

21) wielkopowierzchniowy obiekt handlowy – należy przez to rozumieć obiekt handlowy o powierzchni sprzedażowej powyżej 2000m².

§ 4.

1. Obszar objęty planem dzieli się na tereny elementarne, czyli wyróżnione na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania. Podział obszaru objętego planem na tereny elementarne jest spójny i rozłączny, co oznacza, że wszystkie części obszaru objętego planem należą do jednego z terenów elementarnych i żadna część nie należy równocześnie do dwóch terenów elementarnych.

2. Każdy teren jest oznaczony w tekście i na rysunku planu numerem adresowym:
- 1) dla terenów elementarnych numer adresowy składa się:
 - a) z cyfry oznaczającej kolejny numer terenu elementarnego,
 - b) z liter określających przeznaczenie terenu;
 - 2) dla terenów układu transportowego numer adresowy składa się z:
 - a) z liter oznaczających przynależność do określonego systemu transportowego, wraz z klasą techniczną,
 - b) z cyfry oznaczającej kolejny numer terenu w systemie transportowym.
3. Dla terenów wyróżnionych w planie liniami rozgraniczającymi tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania ustala się między innymi przeznaczenie terenu. Ustalenie podstawowego przeznaczenia terenu nie wyklucza możliwości lokalizacji na nim innych funkcji na zasadach określonych w ustaleniach szczegółowych.
4. Liniami rozgraniczającymi wewnętrznego podziału wyróżnia się w planie fragmenty terenu elementarnego, dla których sformułowano dodatkowe ustalenia szczegółowe dotyczące zasad zagospodarowania lub określono ściśle ustalony sposób użytkowania i zagospodarowania. Podział terenu elementarnego na wydzielania wewnętrzne nie jest spójny ani rozłączny: mogą istnieć fragmenty terenu nie należące do żadnego z wydzieleni wewnętrznych, mogą też istnieć fragmenty terenu należące równocześnie do dwu i więcej wydzieleni wewnętrznych.
5. Każdy teren wydzielania wewnętrznego, wyróżniony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi wewnętrznego podziału, oznaczony jest w tekście i na rysunku planu numerem adresowym zawierającym numer ustalenia szczegółowego obowiązującego wyłącznie na tym terenie.
6. Każdy teren wydzielania wewnętrznego wyróżniony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi wewnętrznego podziału oznaczony jest w tekście i na rysunku planu numerem adresowym. Numer adresowy składa się z oznaczeń cyfrowych i literowych. Oznaczenie terenu wydzielania wewnętrznego zawiera:
- 1) numer terenu elementarnego, w którym teren wydzielania wewnętrznego jest położony;
 - 2) numer ustalenia szczegółowego obowiązującego wyłącznie na tym terenie.

§ 5.

1. Plan zawiera dwuszczeblowy układ ustaleń – ustalenia ogólne obowiązujące na całym obszarze planu oraz ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów elementarnych. Dla każdego terenu elementarnego obowiązują równocześnie ustalenia ogólne i ustalenia szczegółowe.
2. Dla terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi w planie określa się:
 - 1) przeznaczenie terenu;
 - 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
 - 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
 - 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
 - 5) ustalenia dotyczące przestrzeni publicznych;
 - 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu;
 - 7) sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów;
 - 8) scalanie i podział nieruchomości;
 - 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu;
 - 10) ustalenia dla systemów komunikacji, zasady ich modernizacji i rozbudowy, obsługa komunikacyjna terenu;
 - 11) ustalenia dla systemów infrastruktury technicznej, zasady ich modernizacji i rozbudowy;

- 12) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów;
- 13) stawka procentowa służąca naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tzw. „opłaty planistycznej”).

3. Ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych mają jednolity układ formalny i zawierają:

- 1) przeznaczenie terenu;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu;
- 5) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu;
- 6) obsługa komunikacyjna terenu;
- 7) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów;
- 8) ustalenie stawki procentowej, służącej naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tzw. „opłaty planistycznej”).

4. Ustalenia tekstowe planu dla terenów układu komunikacyjnego, mają jednolity układ formalny i zawierają:

- 1) przeznaczenie terenu;
- 2) parametry, wyposażenie, dostępność;
- 3) zasady kształtowania przestrzeni publicznych;
- 4) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu;
- 5) inne ustalenia;
- 6) stawka procentowa służąca naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tzw. „opłaty planistycznej”).

§ 6.

1. Rysunek planu stanowiący załącznik nr 1 do uchwały zawiera następujące oznaczenia:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) granice portu morskiego w Elblągu;
- 3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu;
- 4) oznaczenie terenu elementarnego;
- 5) przeznaczenie terenów:
 - a) UU – tereny zabudowy usługowej,
 - b) PU – tereny funkcji przemysłowych i usługowych,
 - c) KU - tereny obiektów obsługi komunikacji
 - d) R – tereny rolnicze,
 - e) RM – tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych,
 - f) ZD – tereny ogródków działkowych,
 - g) ZI – tereny zieleni izolacyjnej,
 - h) WS – tereny wód powierzchniowych;
- 6) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) ciąg widokowy,
 - b) oś widokowa,
 - c) zamknięcie kompozycyjne;
- 7) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
 - a) korytarze ekologiczne
 - b) lokalna osnowa ekologiczna miasta
 - c) zieleń izolacyjna (biogrupy),
 - d) zieleń przydrożna;
- 8) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) obowiązująca linia zabudowy,
 - b) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 9) sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie

przepisów odrębnych:

- a) ZZ - obszary bezpośredniego zagrożenia powodzią,
 - obszar bezpośredniego zagrożenia powodzią o prawdopodobieństwie 1%,
 - obszar bezpośredniego zagrożenia powodzią o prawdopodobieństwie 10%;
- 10) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
 - a) TZ - tereny zamknięte,
 - b) strefa ograniczeń dla lokalizacji zagospodarowania,
- 11) ustalenia dla systemu komunikacji :
 - a) KD.S – droga klasy S, ekspresowa,
 - b) KD.Z – ulica klasy G, główna,
 - c) KD.L – ulica klasy L, lokalna
 - d) KD.D – ulica klasy D, dojazdowa,
 - e) KDW– ulica wewnętrzna, dojazd, ciąg pieszo jezdny,
 - f) KX - ciąg pieszy, pieszo-rowerowy,
 - f) rezerwowany przebieg ciągu pieszego,
 - g) rezerwowany przebieg ciągu pieszego z drogą rowerową;
- 12) ustalenia dla systemów infrastruktury technicznej:
 - a) G - stacja redukcyjno-pomiarowa gazu,
 - b) E – stacja transformatorowa,
 - c) Ks – przepompownie ścieków,
 - d) Mp – kanały melioracyjne podstawowe,
 - e) Mo – pompownia „Fiszewka F”,
 - f) Zw – wały przeciwpowodziowe,
 - g) rowy melioracyjne szczegółowe,
 - h) linia energetyczna WN 110kV,
 - i) gazociąg wysokiego ciśnienia,
 - j) magistrala wodociągowa.

2. Przebieg linii rozgraniczających dla celów opracowań geodezyjnych należy określać zgodnie z przebiegiem istniejących granic działek. W przypadku przebiegu linii rozgraniczających nie po istniejących granicach działek, należy go określać poprzez odczyt graficzny osi linii z rysunku planu.

Rozdział 2.

Ustalenia ogólne dotyczące całego terenu

§ 7.

Przeznaczenie terenów

1. Lokalizację wielkopowierzchniowych obiektów handlowych dopuszcza się wyłącznie na terenie 05.PU.
2. Na terenach oznaczonych jako 04.PU, 05.PU, 08.PU/ZZ dopuszcza się lokalizację wież telefonii komórkowej. Na pozostałych terenach (01.PU, 02.PU, 03.R, 06.PU, 07.UU/ZZ, 09.PU/ZZ, 10.R/ZZ, 11.ZI, 12.R/ZZ, 13.R) obowiązuje zakaz lokalizacji wież telefonii komórkowej.

§ 8.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

1. Wyróżnia się następujące elementy kompozycji krajobrazu stanowiące o tożsamości miasta:
 - 1) ciąg widokowy z drogi krajowej, gdzie obszar objęty planem stanowi przedpole ekspozycji sylwety miasta z dominantą jaka jest Stare Miasto
 - 2) wewnątrz krajobrazowe rzeki Elbląg, w granicach obszaru objętego planem znajduje się jeden

element tego wnętrza jakim jest pierzeja zagospodarowania wzdłuż brzegu rzeki.

2. W celu kształtowania właściwych warunków ekspozycji krajobrazu dla zagospodarowania w przedpolu ekspozycji sylwety starego miasta ustala się:

- 1) wyklucza się realizację zagospodarowania dominującego pod względem kolorystycznym,
 - 2) ogranicza się lokalizację nośników reklam,
 - 3) ogranicza się wysokość projektowanej zieleni do 12m poprzez zastosowanie odpowiednich gatunków drzew. Dopuszcza się okresowe cięcia sanitarne zieleni istniejącej.
- zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów elementarnych w rozdziale 3.

3. Dla zagospodarowania tworzącego wewnątrz krajobrazowe rzeki Elbląg ustala się:

- 1) obowiązek zapewnienia dostępu do brzegu rzeki w celach rekreacyjnych,
- 2) zapewnienie ochrony przed powodzią dla terenów zagrożonych, przy zachowaniu funkcji ekologicznych korytarza ekologicznego jakim jest rz. Elbląg.

§ 9.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

1. Na terenie objętym planem nie występują obiekty i obszary chronione na podstawie ustawy o ochronie przyrody.

2. Obowiązuje zachowanie i ochrona istniejących powiązań przyrodniczych, w szczególności:

- 1) ochrona rzeki Fiszewki i otaczającego terenu pełniących funkcję korytarza ekologicznego,
- 2) zachowanie obszarów tworzących lokalną osnowę ekologiczną miasta, jako terenów aktywnych przyrodniczo i niezabudowanych;

3) na terenach położonych w granicach terenów wymienionych w punkcie 1) i 2) obowiązują następujące zasady zagospodarowania:

- a) ochrona istniejących wartości i powiązań przyrodniczych;
- b) zachowanie ciągłości przestrzennej i trwałości czasowej zasadniczych elementów środowiska;
- c) zachowania zróżnicowania gatunkowego, równowagi ekologicznej i odnawialności zasobów środowiska przyrodniczego.
- d) zwiększenie możliwości retencji wody, np. poprzez wykorzystanie lokalnych warunków terenowych do budowy oczek wodnych posiadających rezerwę retencji powodziowej.

3. Ustala się następujące zasady dotyczące kształtowania zasobu zieleni:

- 1) zachowanie i pielęgnacja istniejącego drzewostanu;
- 2) wzbogacenie szaty roślinnej i krajobrazu poprzez wprowadzanie zadrzewień, grup drzew i krzewów, zróżnicowanych pod względem gatunkowym, zgodnych z lokalnymi warunkami siedliskowymi.

- a) na całym terenie obowiązuje zachowanie i ochrona wskazanego w planie zasobu zieleni, zmiany zagospodarowania na obszarze planu uwarunkowane są powiększeniem zasobu zieleni w zakresie określonym w ustaleniach szczegółowych dla terenów elementarnych, uszczuplenie zasobu zieleni wymaga ekwiwalentnej rekompensaty, polegającej na zastąpieniu zlikwidowanego na danym terenie zasobu zieleni innym zasobem, którego sposób oddziaływania na środowisko i człowieka będzie podobny,
- b) odtwarzanie i uzupełnianie zadrzewień przyulicznych, wzdłuż ciągów komunikacyjnych obowiązuje wprowadzenie zieleni wysokiej,
- c) wprowadzenie, utrzymanie i pielęgnacja zieleni izolacyjnej wzdłuż głównych dróg, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- d) realizacja parkingów naziemnych większych niż 8 miejsc postojowych jest uwarunkowana wprowadzeniem zieleni wysokiej (drzew i krzewów) na terenie parkingu, zajmującej powierzchnię nie mniejsza niż 20% powierzchni terenu przeznaczanego dla miejsc postojowych,

- sposób realizacji powyższych zasad zawierają ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych.

4. W zakresie ochrony wód powierzchniowych i podziemnych:

- 1) zapewnienie należytej ochrony przed przedostawaniem się zanieczyszczeń z terenów przemysłowych, komunikacyjnych i innych utwardzonych poprzez separację zanieczyszczeń; odprowadzane wody opadowe powinny spełniać obowiązujące w tym zakresie normy;
- 2) na całym terenie obowiązuje zakaz rolniczego wykorzystania ścieków;
- 3) dla całego obszaru portowego, w odniesieniu do wód opadowych i roztopowych, przed wprowadzeniem do odbiornika, konieczne jest oczyszczenie w separatorach substancji ropopochodnych i podczyszczalnikach zaprojektowanych dla przejmowania opadów o częstości występowania 1 raz na rok w czasie trwania 15 minut lecz o ilości nie mniejszej niż powstającej z opadów o natężeniu 77 litrów na 1 sekundę na 1 hektar.

5. Zasięg uciążliwości dla środowiska działalności gospodarczej, prowadzonej na danym terenie, winien być bezwzględnie ograniczony do granic obszaru, do którego inwestor posiada tytuł prawny, a znajdujące się w nim pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi, winny być wyposażone w środki techniczne ochrony przed tymi uciążliwościami.

6. Dla terenów o istniejącej zabudowie mieszkaniowej, dla których dopuszcza się realizację funkcji usługowych i przemysłowych, uciążliwości związane z prowadzeniem usług nie mogą oddziaływać niekorzystnie na warunki zamieszkania.

7. Dla inwestycji zaliczanych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko należy przewidzieć postępowanie w sprawie oceny oddziaływania na środowisko.

§ 10.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

1. Na obszarze objętym planem nie występują zabytki, chronione zasoby dziedzictwa kulturowego oraz dobra kultury współczesnej.

2. Budynek nr 142 przy ul. Warszawskiej przeznaczony do rozbiórki po uprzednim wykonaniu pełnej inwentaryzacji budowlanej; detal architektoniczny pochodzący z budynku nr 142 wskazany przez WKZ należy zabezpieczyć i przeznaczyć do wbudowania w innym wznoszonym w tym rejonie obiekcie.

§ 11.

Ustalenia dotyczące przestrzeni publicznych

1. Obowiązuje zagospodarowanie bez barier architektonicznych dla niepełnosprawnych:

- 1) w ciągach komunikacyjnych należących zarówno do głównego układu drogowego jak i do wewnętrznego układu drogowego;
- 2) na terenach o ustalonym dostępie ogólnym lub publicznym.

§ 12.

Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych

1. Na terenie objętym planem nie występują: tereny górnicze.

2. Na terenie objętym planem nie występują obszary narażone na niebezpieczeństwo osuwania się mas ziemnych, nie występują również naturalne predyspozycje do występowania zjawisk osuwiskowych.

3. Tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi:

1) zgodnie z Ustawą Prawo Wodne z dnia 18 lipca 2001r. Art. 82 pkt.1 obszary bezpośredniego zagrożenia powodzią obejmują tereny między wałem przeciwpowodziowym a linią brzegową rzeki, strefę wybrzeża morskiego oraz strefę przepływów wezbrań powodziowych. Jako podstawę określenia granic stref zagrożenia powodziowego uznaje się granice tzw. strefy A1 i A10, określającej zasięg obszaru zalewowego odpowiadającego wysokiemu powodziowemu przepływowi o objętości przepływu Q , którego prawdopodobieństwo przewyższenia wynosi 1% i 10%.

Podstawą do wyznaczenia obszaru bezpośredniego zagrożenia powodzią była granica zasięgu wód powodziowych o 1 % prawdopodobieństwie występowania określona w studium ochrony przeciwpowodziowej sporządzonym przez Instytut Meteorologii i Gospodarki Wodnej, oddział w Gdyni, na zlecenie dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Gdańsku;

2) rysunek planu zawiera tereny bezpośredniego zagrożenia powodzią oznaczone (tereny poniżej rzędnej 1,41 m n.p.m).

a) o prawdopodobieństwie 1%,

b) o prawdopodobieństwie 10%,

- znajdujące się w granicach terenów elementarnych oznaczonych symbolem ZZ tj. 07.UU/ZZ, 08.PU/ZZ, 09.PU/ZZ, 10.R/ZZ, 12.R/ZZ położonych pomiędzy linią brzegową rzeki a wałami przeciwpowodziowymi;

3) program ochrony przeciwpowodziowej nizinno-depresyjnej części Miasta Elbląga" wskazuje na konieczność:

a) budowy wału przeciwsztormowego wzdłuż rzeki Elbląg o rzędnej korony minimum 2,80 m n.p.m. w formie ciągu ulic i bulwaru oznaczonego na rysunku planu, o szerokości pasa terenu w liniach rozgraniczających min. 10m,

b) przebudowy systemu melioracyjnego na części miejskiej polderów i przystosowanie go do potrzeb terenów zurbanizowanych, zasady przebudowy zawarte są w par. 16 ust. 4 zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu kanalizacji deszczowej,

c) oddzielenia systemu melioracyjnego na terenach zurbanizowanych od terenów rolniczych,

d) wdrożenie procesu likwidacji rowów otwartych melioracji szczegółowych,

e) zwiększenie możliwości retencji wody, np. poprzez wykorzystanie lokalnych warunków terenowych do budowy oczek wodnych posiadających rezerwę retencji powodziowej.

4. Obowiązują następujące zasady podnoszenia terenów depresyjnych:

1) podniesienie terenów do rzędnej nie mniejszej niż 0,65 m n.p.m.;

2) na terenach pomiędzy rz. Elbląg i ulicami KD.G.03 i KD.G.04 max + 2,8 m n.p.m.;

3) na pozostałych terenach wzdłuż ul. Żuławskiej nie wyżej niż 0,5 m ponad poziom jezdni ul. Żuławskiej;

4) minimalny poziom posadowienia parteru budynków na poziomie +1,6 m n.p.m.;

5) w granicach działki inwestora muszą się zmieścić skarpy o max nachyleniu 30° oraz zabezpieczenia przed spływem powierzchniowym na działkę sąsiada, wyklucza się mury oporowe.

§ 13.

Scalanie i podział nieruchomości

Na terenie objętym planem nie określa się obszarów wymagających przeprowadzenia procedury scaleń i podziałów.

§ 14.

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu

1. Teren zamknięty: linia kolejowa w granicach objętych planem stanowi teren zamknięty oznaczony na rysunku planu symbolem TZ..

2. Część terenów objętych planem znajduje się w granicach administracyjnych morskiego portu na Zalewie Wiślanym w Elblągu zgodnie z Zarządzeniem Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 12 maja 1994 r., w sprawie ustalenia granicy od strony lądu portu morskiego na Zalewie Wiślanym w Elblągu (Monitor Polski Nr 29 z 1994r., poz. 242). Granice oznaczone są na rysunku planu;

- 1) dla obszaru portu należy założyć utworzenie i utrzymywanie ochrony przeciwpowodziowej (od strony rzeki Elbląg) przed wodą co najmniej 200 -letnią;
- 2) wszystkie zmiany sposobu użytkowania i zagospodarowania terenu należy uzgodnić z właściwym terytorialnie organem administracji morskiej;
- 3) dla całego obszaru portowego, w odniesieniu do wód opadowych i roztopowych, przed wprowadzeniem do odbiornika, konieczne jest oczyszczenie w separatorach substancji ropopochodnych i podczyszczalnikach zaprojektowanych dla przejmowania opadów o częstości występowania 1 raz na rok w czasie trwania 15 minut lecz o ilości nie mniejszej niż powstającej z opadów o nasileniu 77 litrów na 1 sekundę na 1 hektar.

3. Strefy ograniczeń dla zagospodarowania:

- 1) w sąsiedztwie terenu kolejowego występuje strefa ograniczeń dla lokalizacji zagospodarowania, w której obowiązują przepisy o usytuowaniu budynków lub budowli w sąsiedztwie linii kolejowej;
- 2) przez teren objęty opracowaniem przebiegają linie energetyczne, w sąsiedztwie linii energetycznych obowiązują ograniczenia dla wysokości zagospodarowania i lokalizacji obiektów na stały pobyt ludzi:
 - a) dla linii energetycznej wysokiego napięcia 110 KV, szerokość tej strefy wnosi 40m, tj. po 20 m na każdą stronę od osi słupów; wysokość obiektów i usytuowanie obiektów na stały pobyt ludzi należy uzgodnić z odpowiednim gestorem sieci energetycznej wysokiego napięcia,
 - w strefie ograniczeń wysokość zagospodarowania (obiektów) i usytuowanie obiektów na stały pobyt ludzi należy uzgodnić z odpowiednim gestorem sieci energetycznej.

4. Obowiązuje zakaz grodzenia nieruchomości przyległych do powierzchniowych wód publicznych w odległości mniejszej niż 1,5m od linii brzegu, a także zakazywania lub uniemożliwiania przechodzenia przez ten obszar.

5. Zainwestowanie i użytkowanie istniejące w dniu wejścia w życie niniejszego planu uznaje się za zgodne z planem, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej. Niezgodne z planem istniejące budynki mogą być poddawane remontom i modernizacji bez prawa powiększania kubatury budynku.

Wyklucza się rozbudowę obiektów i zespołów zabudowy istniejących w dniu uchwalenia niniejszego planu i nie spełniających ustaleń niniejszego planu. Ustalenie to obowiązuje do czasu wyburzenia tych obiektów / zespołów lub ich przebudowy zgodnej z ustaleniami planu.

6. Na całym terenie obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów szkodliwych, tj. powodujących przekroczenie dopuszczalnych norm szkodliwego oddziaływania na środowisko, oraz rozbudowy i przebudowy istniejących obiektów prowadzącej do wzrostu szkodliwości. Budowa i przebudowa obiektów istniejących jest dopuszczalna pod warunkiem usunięcia istniejącej szkodliwości obiektu, lub jej ograniczenia do granic przynależnej działki.

7. W zakresie potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa ustala się:

- 1) obowiązuje zapewnienie alternatywnego zaopatrzenia w wodę w ilościach co najmniej minimalnych, przewidzianych dla okresu ograniczonych dostaw wody;
- 2) w przypadku wznoszenia nowych obiektów publicznych (w zależności od ich przeznaczenia) należy przewidzieć pomieszczenia na budowle ochronne dla ludności częściowo przygotowane;

3) drogi ewakuacji na wypadek klęsk żywiołowych, katastrof lub wojny – zgodnie z planem ewakuacji miasta Elbląga;

4) w przypadku przekształcania istniejącej substancji budowli ochronnych należy dokonać uzgodnienia projektu z właściwym organem Obrony Cywilnej.

8. Obowiązuje zakaz wydzielania jako odrębnych działek, terenów pod budynkami po obrysie tych budynków, bez wydzielania terenu przynależnego, niezbędnego do racjonalnego korzystania z budynku. Wydzielenie działki po obrysie budynku dopuszcza się jedynie w sytuacji gdy na tak wydzielonej działce możliwe jest odtworzenie budynku z zachowaniem obowiązujących przepisów.

§ 15.

Ustalenia dla systemów komunikacji, zasady ich modernizacji i rozbudowy

1. Układ dróg publicznych tworzą:

1) droga klasy S – ekspresowa, oznaczona na rysunku planu jako KD.S.01 i KD.S.02; droga krajowa nr 7: Warszawa – Elbląg – Gdańsk (fragment drogi międzynarodowej E-77: Budapeszt – Warszawa – Gdańsk). W części wschodniej przebiega wspólnie z drogą krajową nr 22: Tczew– Elbląg – Królewiec;

2) droga klasy G – główna, oznaczona na rysunku planu jako KD.G.03 i KD.G.04, tzw. Trasa Zachodnia. Od węzła z drogą krajową nr7 w kierunku południowym jest istniejącą drogą krajową nr 22, natomiast w kierunku północnym jest istniejącą drogą wojewódzką nr 500 (w rejonie węzła) i nową drogą wojewódzką nr 500 w jej przebiegu północnym. Jest główną trasą obsługującą tereny wschodnie miasta.

4) ulica klasy Z – zbiorcza, oznaczona na rysunku planu jako KD.Z.05,

5) ulice klasy L – lokalne, oznaczone na rysunku planu jako KD.L.06/ZZ, KD.L.07;

6) ulice klasy D – dojazdowe, oznaczone na rysunku planu jako KD.D.08/ZZ, KD.D.09, KD.D.10, KD.D.11, KD.D.12/ZZ, KD.D.13/ZZ, KD.D.14.

2. Wewnętrzny układ komunikacyjny tworzą dojazdy, ciągi pieszo-jezdne oznaczone na rysunku planu.

3. W zależności od potrzeb dopuszcza się lokalizację tras rowerowych w liniach rozgraniczających dróg, ulic, dojazdów i ciągów pieszych po uzgodnieniu projektowanego przebiegu z odpowiednim zarządcą terenu.

4. Ogólne zasady dotyczące zapewnienia miejsc parkingowych:

1) ustala się minimalne wskaźniki zaspokojenia potrzeb parkingowych:

a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o powierzchni ogólnej do 150m² - 2 stanowiska postojowe na jeden budynek mieszkalny,

b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o powierzchni ogólnej powyżej 150m² - dodatkowo 1 stanowisko postojowe na każde 40m² więcej powierzchni ogólnej,

c) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej o powierzchni użytkowej mieszkania do 60m² - 1 miejsce postojowe na mieszkanie, dla mieszkań o powierzchni mieszkania powyżej 60m² - 2 miejsca postojowe na mieszkanie,

d) dla innych funkcji: nie mniej niż 1 miejsce na 40m² powierzchni użytkowej obiektu i 1 miejsce postojowe na trzech zatrudnionych;

2) obowiązuje zaspokojenie potrzeb parkingowych w granicach działki lub posesji przynależnej do budynku, o ile ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów elementarnych nie stanowią inaczej;

3) z zapewnienia miejsc postojowych na terenie działki zwalnia się wolnostojące objekty usług o powierzchni użytkowej do 40m²;

4) tymczasowe objekty budowlane o funkcjach wywołujących potrzeby parkingowe podlegają powyższym wymogom;

5) przebudowa, rozbudowa, nadbudowa istniejących obiektów, lokalizacja nowych obiektów o funkcjach określonych w ustaleniach szczegółowych dla terenów elementarnych jako podstawowe przeznaczenie terenu a także zmiana sposobu użytkowania istniejących lokali i budynków, wymaga zaspokojenia potrzeb parkingowych zgodnie z zasadami ustalonymi w niniejszym ustępie.

§ 16.

Ustalenia dla systemów infrastruktury technicznej, zasady ich modernizacji i rozbudowy

1. Zasady lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej:

1) ustala się następujące zasady lokalizacji infrastruktury technicznej, a także przebudowy, rozbudowy sieci i urządzeń istniejących:

- a) w wyznaczonych pasach technicznych,
- b) w liniach rozgraniczających dróg, ulic, dojazdów i ciągów pieszych po uzgodnieniu projektowanego przebiegu z odpowiednim zarządcą terenu,
- c) na terenach wynikających z lokalizacji uzgodnionych na etapie projektowania,
- d) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu umożliwiają w szczególnych przypadkach prowadzenie sieci uzbrojenia terenu poza liniami rozgraniczającymi ulic, dojazdów oraz ciągów pieszych i ścieżek rowerowych;

2) linie rozgraniczające dróg, ulic, dojazdów oraz ciągów pieszych i ścieżek rowerowych oraz pasów technicznych oznaczonych na rysunku planu, wyznaczają korytarze infrastruktury technicznej;

3) dla pasów technicznych rezerwuje się tereny określone w ustaleniach szczegółowych dla terenów elementarnych i oznaczone na rysunku planu.

2. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu zaopatrzenia w wodę:

1) obowiązuje zaopatrzenie w wodę istniejącej i projektowanej zabudowy z systemu wodociągowego miasta, zaopatrzenie w wodę z indywidualnych ujęć dopuszcza się wyłącznie na terenach rolniczych;

2) wodę dla celów p.poż. nie zapewni się z istniejącej sieci wodociągowej; należy przewidzieć budowę zbiorników retencyjnych na projektowanych terenach PU, dodatkowym zabezpieczeniem jest rz. Elbląg, rz. Fiszewka i istniejące rowy melioracyjne;

3) główne elementy rozbudowy systemu wodociągowego:

- a) przez teren objęty planem biegnie magistrala przesyłowa o średnicy 800 mm z ujęcia miejskiego „Szopy” do pompowni rejonowej „Nowodworska” zlokalizowanej poza granicą planu, wzdłuż magistrali przesyłowej 800 mm należy utrzymać pas techniczny wolny od zabudowy o szerokości 5,0 m po obu jej stronach,
- b) dla zasilenia w wodę nowej zabudowy zlokalizowanej pomiędzy ul. Żuławską a drogą krajową nr 7 obowiązuje rozbudowa sieci wodociągowej w układzie pierścieniowym, rurociągi należy prowadzić w liniach regulacyjnych projektowanych dróg.

3. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu kanalizacji sanitarnej:

1) obowiązuje pełne skanalizowanie obszarów przeznaczonych pod zabudowę i odprowadzenie ścieków bytowo – gospodarczych i przemysłowych do istniejącej miejskiej oczyszczalni ścieków w Elblągu poprzez system kanalizacji sanitarnej;

2) ścieki z istniejącej i projektowanej zabudowy odprowadzane będą lokalną kanalizacją grawitacyjno pompową, do przepompowni ścieków PS „Kotwiczka”, usytuowanej poza obszarem objętym planem;

3) dla zabudowy istniejącej w dniu uchwalenia planu do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzenia ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych lub odprowadzanie ścieków do przydomowych oczyszczalni ścieków tylko jako rozwiązanie

tymczasowe do czasu wybudowania sieci kanalizacji zbiorczej pod warunkiem zapewnienia szczelności zbiornika;

4) wyklucza się zrzut ścieków sanitarnych, przemysłowych, technicznych i innych do gruntu i wód powierzchniowych;

5) główne elementy rozbudowy systemu kanalizacji sanitarnej:

a) na terenie w granicach planu istnieje kanał sanitarny w ul. Żuławskiej odprowadzający ścieki do przepompowni „Żuławska” skąd kanałem tłocznym ścieki przepompowywane są do istniejącego kanału sanitarnego w ul. Warszawskiej i dalej miejską siecią kanalizacji sanitarnej trafiają do oczyszczalni ścieków zlokalizowanej w północnej części miasta;

b) obowiązuje rozbudowa sieci kanalizacji sanitarnej w układzie grawitacyjno-pompowym, istniejący system kanalizacji sanitarnej terenów leżących po lewej stronie rz. Elbląg wraz z przepompowniami „Grochowska” i „Kotwiczka” jest wyeksploatowany, ma za małą przepustowość i wymaga generalnej przebudowy dla obsługi projektowanego zainwestowania;

c) na terenach położonych po południowej stronie drogi krajowej nr 7 ścieki sanitarne będą przepompowywane poprzez lokalną przepompownię do istniejącego kanału w ul. Warszawskiej,

d) ilość odprowadzanych ścieków z terenu planu przyjęto równą ilości zapotrzebowania wody. Warunkiem realizacji projektowanego programu zagospodarowania jest przebudowa układu kanalizacji sanitarnej odprowadzającego ścieki do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej po drugiej stronie rz. Elbląg. Przebudowy wymagają obie przepompownie rejonowe wraz z rurociągami tłocznymi i kolektorami zbiorczymi.

4. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu kanalizacji deszczowej:

1) wody opadowe i roztopowe ujęte w szczelne, otwarte lub zamknięte systemy kanalizacyjne:

a) z powierzchni szczelnych terenów przemysłowych, składowych, baz transportowych, z terenów komunikacji drogowej,

b) z powierzchni placów utwardzonych związanych z obsługą transportu,

c) oraz z terenów o innym użytkowaniu powodującym zanieczyszczenie wód opadowych, - przed odprowadzeniem do gruntu i do wód powierzchniowych wymagają oczyszczenia zgodnie z obowiązującymi przepisami;

2) obowiązuje odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej z terenów:

a) PU – tereny funkcji przemysłowych i usługowych,

b) UU – tereny funkcji usługowych,

c) KU – tereny obiektów obsługi komunikacji,

d) dróg publicznych: KD.S – droga klasy S – ekspresowa, KD.G – droga klasy główna i KD.Z – droga klasy Z – zbiorcza, oraz dróg niższej klasy obsługujących tereny o przeznaczeniu określonym w planie jako PU, KU lub UU,

e) KP- tereny parkingów;

3) jako rozwiązanie tymczasowe do czasu realizacji sieci kanalizacji deszczowej dopuszcza się lokalizację indywidualnych systemów oczyszczania wód opadowych i roztopowych na działce inwestora;

4) wody opadowe lub roztopowe pochodzące z dachów oraz powierzchni innych niż powierzchnie, o których mowa w punkcie 1) i 2), mogą być wprowadzane do wód lub do ziemi;

4) uwarunkowania przebudowy systemu odprowadzenia wód deszczowych i roztopowych:

a) teren położony pomiędzy ul. Żuławską a rzeką Fiszewka w większości użytkowany rolniczo, znajduje się na polderze Fiszewka F. Istnieje na nim sieć rowów melioracyjnych odwadniających z kanałem zbiorczym „M”, z którego woda poprzez przepompownię melioracyjną „Fiszewka F” odprowadzana jest do kanału „R”,

b) wody opadowe z terenu planu odprowadzane są powierzchniowo do rowów melioracyjnych, a w rejonie ul. Warszawskiej istnieją fragmentaryczne odcinki kanalizacji

deszczowej odprowadzającej ścieki deszczowe bez podczyszczenia do rowów melioracyjnych, rz. Elbląg i rz. Fiszewki. w ul. Żuławskiej istnieje sieć kanalizacji deszczowej z odprowadzeniem oczyszczonych ścieków w separatorach i odstojnikach do istniejących rowów melioracyjnych;

5) główne elementy rozbudowy systemu kanalizacji deszczowej:

a) na terenach przeznaczonych pod zabudowę w istniejących i projektowanych drogach projektuje się sieć kanalizacji deszczowej odprowadzającą wody opadowe, po oczyszczeniu w separatorach substancji ropopochodnych i odstojnikach wirowych, do rowów melioracyjnych lub do rz. Fiszewki i rz. Elbląg,

b) należy zapewnić dojazd do urządzeń oczyszczających wody opadowe przed ich wprowadzeniem do odbiornika,

c) na terenie polderu nr 26 Raczki Elbląskie zawartym pomiędzy drogą krajową nr 7, a rz. Fiszewka wody opadowe będą odprowadzane do rz. Fiszewka po oczyszczeniu zgodnie z obowiązującymi przepisami,

d) odprowadzenie ścieków deszczowych z terenu położonego pomiędzy ul. Warszawską a rz. Elbląg, po wybudowaniu wału przeciwsztormowego, będzie wymagało podczyszczenia ścieków z kanalizacji deszczowej według najwyższej normy podczyszczenia oraz zastosowania kłap zwrotnych i pomp do odwodnienia terenu w okresach podwyższonego poziomu wody w rzece,

e) odprowadzenie wód opadowych z ul. Żuławskiej będzie wymagało utrzymania istniejących rowów lub przebudowy na kanały zamknięte,

f) warunkiem odprowadzenia wód opadowych z terenu położonego pomiędzy ul. Żuławską a drogą krajową nr.7 jest przebudowa i modernizacja istniejących rowów z uwzględnieniem przejścia wód gruntowych i opadowych z terenów położonych na północ od ul. Żuławskiej, przebudowa powinna rozdzielić system rowów odwadniających tereny rolnicze od rowów na terenach zurbanizowanych. Konieczne jest zapewnienie systematycznej konserwacji rowów,

g) na terenach przeznaczonych pod zabudowę likwidowane rowy szczegółowe należy zastąpić systemem drenażowym z odprowadzeniem wody gruntowej do rowów podstawowych;

6) pas techniczny: wzdłuż rowów melioracji podstawowych wyznacza się pas techniczny obejmujący pas zieleni izolacyjnej o szerokości 12 m (w formie pokrywy trawiastej) po obu stronach rowu, w granicach pasa technicznego obowiązuje zachowanie terenu dla drogi technicznej o szerokości 5,0 m niezbędnej do obsługi rowu melioracyjnego;

7) ustala się przebieg rowów melioracyjnych szczegółowych oznaczonych odpowiednim symbolem na rysunku planu; dopuszcza się zmianę przebiegu rowów na podstawie obowiązujących przepisów.

5. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu zaopatrzenia w energię elektryczną:

1) do obsługi terenu objętego planem obowiązuje rozbudowa linii energetycznych średniego napięcia 15 kV oraz budowa stacji transformatorowych 15/0,4 kV oznaczonych na rysunku planu;

2) obowiązuje rozbudowa sieci i urządzeń przesyłu energii elektrycznej w zakresie niezbędnym do zaopatrzenia w energię elektryczną zabudowy na całym terenie opracowania;

3) budowę sieci SN i NN realizuje się :

a) w wyznaczonych pasach infrastruktury technicznej,

b) w liniach rozgraniczających ulic, dojazdów i ciągów pieszych po uzgodnieniu projektowanego przebiegu z odpowiednim zarządcą terenu,

c) po innych trasach wynikających ze szczegółowych uzgodnień na etapie projektowania;

4) dopuszcza się budowę nowych stacji transformatorowych poza wyznaczonymi w niniejszym planie, o ile będzie to wynikało z potrzeb odbiorców energii elektrycznej;

6. Obowiązuje zaopatrzenie w ciepło z systemu sieciowego lub z indywidualnych niskoemisyjnych lub nieemisyjnych źródeł.
7. Obowiązuje zaopatrzenie w gaz z miejskiej sieci gazowej lub z indywidualnych źródeł.
- 1) w południowej części terenu zlokalizowana jest stacja redukcyjno-pomiarowa I stopnia „Raczki” dla m. Elbląga:
- a) do stacji gaz jest doprowadzony gazociągiem wysokiego ciśnienia DN 200, PN 6,3 MPa,
 - b) od stacji redukcyjnej wzdłuż ul. Warszawskiej biegnie gazociąg przesyłowy średniego ciśnienia DN300 doprowadzający gaz do miasta (stacja redukcyjno – pomiarowa II stopnia znajduje przy ul. Grochowskiej);
- 2) główne elementy rozbudowy systemu zaopatrzenia w gaz:
- a) gaz będzie wykorzystywany na potrzeby bytowe budownictwa mieszkaniowego oraz potrzeby grzewcze i technologiczne budownictwa usługowo-produkcyjnego,
 - b) obowiązuje rozbudowa sieci gazowej śr. c. w układzie pierścieniowym, gazociągi należy prowadzić w liniach regulacyjnych dróg , w pasie chodnika, w bezpośrednim sąsiedztwie zaprojektowano gazociąg śr. c. w ul. Żuławskiej,
 - c) zakłada się gazyfikację terenu siecią gazową śr.ć., gaz do odbiorców będzie dostarczany poprzez indywidualne lub grupowe reduktory gazu;
- 3) pasy techniczne:
- a) dla istniejącego gazociągu wysokiego ciśnienia DN 200 PN 6,3 MPa obowiązuje zachowanie odległości podstawowych ustalonych w Rozporządzeniu Ministra Przemysłu i Handlu z dnia 14.11.1995 roku w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać sieci gazowe (Dz.U. z 7.12.1995r. Nr 139 poz. 686), obowiązuje zachowanie strefy o szerokości po15m od osi gazociągu po obu jego stronach z ograniczeniami dla zagospodarowania, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów elementarnych,
 - b) wzdłuż trasy gazociągu przesyłowego DN 300 wyznacza się pas techniczny o szerokości 1,50 m po obu jego stronach wolny od trwałej zabudowy.
8. Obowiązuje utylizacja odpadów stałych poza terenem objętym planem. Odpady stałe są systematycznie taborem technologicznym wywożone do Miejskiego Zakładu Unieszkodliwiania Odpadów w Rubnie. Odpady poprodukcyjne są utylizowane i wywożone we własnym zakresie przez podmioty gospodarcze. Odpady płynne są w sposób zorganizowany wywożone taborem asenizacyjnym do miejskiej oczyszczalni ścieków. Regulamin gospodarki odpadami komunalnymi stałymi i płynnymi oraz utrzymania czystości i porządku określają stosowne uchwały Rady Miasta w Elblągu.

Rozdział 3

Ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych

§ 17.

Ustalenia dla terenu 01.PU o pow. 3,38 ha

- 1. Przeznaczenie terenu:** tereny funkcji usługowych i przemysłowych,
- 1) teren przeznaczony jest dla lokalizacji funkcji komercyjnych;
- 2) dla funkcji usługowych ustala się:
- a) wyklucza się lokalizację usług publicznych,
 - b) wyklucza się lokalizację wielkopowierzchniowych obiektów handlowych;
- 3) dla funkcji przemysłowych ustala się:
- a) wyklucza się lokalizację działalności związanych ze zbiórką i przetwarzaniem surowców wtórnych i odpadów,
 - b) wyklucza się lokalizację uciążliwego przemysłu,
 - c) dopuszcza się małe zakłady przemysłowe, składy, magazyny, hurtownie, rzemiosło produkcyjne;

- 4) wyklucza się lokalizację działalności wymagających składowania materiałów w stanie sypkim;
- 5) na całym terenie obowiązuje zakaz lokalizacji wież telefonii komórkowej;
- 6) dopuszcza się funkcje z zakresu obsługi komunikacji z wykluczeniem stacji benzynowych;
- 7) dla funkcji mieszkaniowej, towarzyszącej przeznaczeniu terenu określone w punkcie 1) ustala się:

- a) wyklucza się rozbudowę, przebudowę, nadbudowę istniejącej zabudowy mieszkaniowej zmierzającą do powiększenia powierzchni przeznaczonej na cele mieszkaniowe,
- b) wyklucza się lokalizację nowych budynków lub lokali przeznaczonych na cele mieszkaniowe;

- 8) na terenie 01.PU zachowuje się następujące rezerwy terenów:

- a) teren oznaczony na rysunku planu jako wydzielenie wewnętrzne 01/1.1.KDW rezerwuje się dla dojazdu,
- b) teren oznaczony jako wydzielenie wewnętrzne 01/1.2.Ks przeznaczony jest dla przepompowni ścieków.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: zasady lokalizacji reklam: dopuszcza się reklamy wbudowane oraz wolnostojące z zachowaniem oznaczonych na rysunku planu linii zabudowy i spełniających następujące wymogi: wysokość obiektu do 4m, maksymalnie jeden nośnik na działce.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: na terenach oznaczonych na rysunku planu jako wydzielania wewnętrzne 01/3.1 i 01/3.2 zaleca się ukształtowanie zieleni o funkcji izolacyjnej w formie grup drzew i krzewów (tzw. biogrupy), zajmujących nie mniej niż 75% powierzchni wyznaczonych terenów, o następujących cechach:

- a) minimalna powierzchnia biogrupy wynosi 80m²,
- b) zróżnicowany skład gatunkowy, z przewagą gatunków liściastych.

4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy, oznaczone na rysunku planu:

- a) w odległości minimum 40m od jezdni drogi KD.S.02,
- b) w odległości 15m od linii rozgraniczającej ulicy Żuławskiej,
- c) w odległości min. 10 m od linii rozgraniczającej z terenem zamkniętym oznaczonym TZ, spełniającą warunek odległości 20m od toru kolejowego,
- d) w odległości minimum 4 m od linii rozgraniczających dojazdu 01/1.1.KDW;

- 2) parametry zagospodarowania terenu:

- a) wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: dowolny,
- b) udział powierzchni biologicznie czynnej: dowolny;

- 3) parametry zabudowy:

- a) wysokość zabudowy: do 12m,
- b) poziom usytuowania kondygnacji parteru nowej zabudowy maksymalnie 1 m ponad poziomem projektowanego lub urządzonego terenu,
- c) kształt dachu dowolny, kolorystyka pokrycia dachu w tonacji naturalnej dachówki ceramicznej, czerni lub szarości;

- 4) zasady podziału na działki:

- a) minimalna wielkość nowo wydzielanych działek budowlanych: 0,5 ha,
- b) pozostałe parametry działek dowolne;

- 5) lokalizacja zabudowy przy granicy działki: wyklucza się lokalizację zabudowy bezpośrednio przy granicy działki.

5. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

- 1) wyklucza się rozbudowę, nadbudowę, przebudowę istniejących budynków usytuowanych niezgodnie z ustaloną w planie linią zabudowy, w części nie spełniającej wymogów planu;

- 2) zasady lokalizacji zabudowy na terenach depresyjnych zgodnie z ustaleniami w par. 12 ust. 4;

- 3) ustala się przebieg rowów melioracyjnych szczegółowych oznaczonych odpowiednim

symbolem na rysunku planu; dopuszcza się zmianę przebiegu rowów na podstawie obowiązujących przepisów.

6. Obsługa komunikacyjna:

- 1) zasady obsługi komunikacyjnej: wjazd na teren z ulicy Żuławskiej i dojazdu 01/1.1.KDW;
- 2) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w rozdziale 2 – ustalenia ogólne dotyczące całego terenu;
- 3) dla dojazdu 01/1.1.KDW ustala się:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających min 8m, zgodnie z rysunkiem planu, z placem do zawracania o wymiarach min. 12,5m x 12,5m,
 - b) dopuszcza się urządzenie w formie ciągu pieszo jezdnego, bez wyodrębniania jezdni i chodników.

7. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów: na całym terenie obowiązuje zakaz lokalizacji zagospodarowania tymczasowego, zakaz nie dotyczy dotychczasowego wykorzystania terenu z wykluczeniem lokalizacji nowej zabudowy zagrodowej.

8. Stawka procentowa: ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30% dla całego terenu 01.PU.

§ 18.

Ustalenia dla terenu 02.PU o pow. 10,33 ha

1. Przeznaczenie terenu: tereny funkcji usługowych i przemysłowych,

- 1) teren przeznaczony jest dla lokalizacji funkcji komercyjnych;
- 2) dla funkcji usługowych ustala się:
 - a) wyklucza się lokalizację usług publicznych,
 - b) wyklucza się lokalizację wielkopowierzchniowych obiektów handlowych;
- 3) dla funkcji przemysłowych ustala się:
 - a) wyklucza się lokalizację działalności związanych ze zbiórką i przetwarzaniem surowców wtórnych i odpadów,
 - b) wyklucza się lokalizację uciążliwego przemysłu,
 - c) dopuszcza się małe zakłady przemysłowe, składowiska, magazyny, hurtownie, rzemiosło produkcyjne;
- 4) wyklucza się lokalizację działalności wymagających składowania materiałów w stanie sypkim;
- 5) na całym terenie obowiązuje zakaz lokalizacji wież telefonii komórkowej;
- 6) dopuszcza się funkcje mieszkaniowe jako towarzyszące zagospodarowaniu określone jako podstawowe przeznaczenie terenu, z zachowaniem następujących zasad:
 - a) na terenach oznaczonych jako wydzielenia 02/1.3, 02/1.4 i 02/1.5 dopuszcza się lokalizację pojedynczych wolnostojących budynków mieszkalnych jako uzupełnienie zabudowy poszczególnych nieruchomości o funkcji usługowo przemysłowej,
- 7) na terenie 02.PU zachowuje się następujące rezerwy terenów:
 - a) teren oznaczony na rysunku planu wydzielenie wewnętrzne 02/1.1.Mp rezerwuje się dla kanału melioracji podstawowych,
 - b) teren oznaczony jako wydzielenie wewnętrzne 02/1.2.E przeznaczony jest dla stacji transformatorowej,
 - c) teren oznaczony na rysunku planu jako wydzielenie wewnętrzne 02/1.7.KDW rezerwuje się dla dojazdu,
 - d) teren oznaczony na rysunku planu jako wydzielenie wewnętrzne 02/1.8.KDW rezerwuje się dla dojazdu do pól i kanału melioracyjnego.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: zasady lokalizacji reklam: dopuszcza się reklamy wbudowane oraz wolnostojące z zachowaniem oznaczonych na rysunku planu linii zabudowy i spełniających następujące wymogi: wysokość obiektu do 4m, maksymalnie jeden nośnik na działce.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) wysokość projektowanej zieleni do 12m poprzez zastosowanie odpowiednich gatunków drzew i okresowe cięcia zieleni istniejącej;
- 2) teren oznaczony na rysunku planu jako wydzielenie wewnętrzne 02/3.1 i 02/3.2 pełni funkcję lokalnej osnowy ekologicznej, zaleca się ukształtowanie zieleni w formie grup drzew i krzewów (tzw. biogrupy), zajmujących nie mniej niż 75% powierzchni wyznaczonego terenu, o następujących cechach:
 - a) minimalna powierzchnia biogrupy wynosi 80m²,
 - b) zróżnicowany skład gatunkowy, z przewagą gatunków liściastych;
- 3) na terenie oznaczonym na rysunku planu jako wydzielenie wewnętrzne 02/3.3 zaleca się ukształtowanie zieleni o funkcji izolacyjnej w formie grup drzew i krzewów (tzw. biogrupy), zajmujących nie mniej niż 75% powierzchni wyznaczonych terenów, o następujących cechach:
 - a) minimalna powierzchnia biogrupy wynosi 80m²,
 - b) zróżnicowany skład gatunkowy, z przewagą gatunków liściastych;
- 4) zasady kompozycji zieleni:
 - a) uzupełnienie zieleni przydrożnej wzdłuż ul. Żuławskiej, na odcinku oznaczonym na rysunku planu odpowiednim symbolem,
 - b) ukształtowanie zieleni przydrożnej wzdłuż linii rozgraniczającej drogi KD.D.10 na odcinkach oznaczonych na rysunku planu.

4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy, oznaczone na rysunku planu:
 - a) w odległości minimum 40m od jezdni drogi KD.S.01,
 - b) w odległości 15m od linii rozgraniczającej ulicy Żuławskiej,
 - c) w odległości min. 6 m od linii rozgraniczającej drogi KD.D.10, spełniającą warunek odległości 20m od toru kolejowego,
 - d) w odległości minimum 6 m od linii rozgraniczających pozostałych ulic i dojazdów,
 - e) nieprzekraczalne linie zabudowy wzdłuż granic terenów 02/1.3, 02/1.4, 02/1.5 i 02/1.6;
- 2) parametry zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: dowolny,
 - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: dowolny;
- 3) parametry zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy: do 12m,
 - b) poziom usytuowania kondygnacji parteru nowej zabudowy maksymalnie 1 m ponad poziomem projektowanego lub urządzonego terenu,
 - c) kształt dachu dowolny, kolorystyka pokrycia dachu w tonacji naturalnej dachówki ceramicznej, czerni lub szarości;
- 4) zasady podziału na działki:
 - a) na terenie 02/1.3 i 02/1.4 minimalna wielkość nowo wydzielanych działek budowlanych: 0,5 ha,
 - b) na terenie 02/1.5 i 02/1.6 wielkość działki zgodnie z granicami wydzielenia wewnętrznego zawartymi na rysunku planu,
 - c) pozostałe parametry działek dowolne;
- 5) lokalizacja zabudowy przy granicy działki: wyklucza się lokalizację zabudowy bezpośrednio przy granicy działki.

5. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

- 1) teren oznaczony jako wydzielenie wewnętrzne 02/5.1 i 02/5.2 przeznaczony jest dla pasa technicznego infrastruktury, jaką jest kanał melioracji podstawowych oznaczony jako 02/1.2.Mp, obowiązuje zagospodarowanie w formie niskiej zieleni o funkcji izolacyjnej z drogą techniczną po jednej stronie rowu, o szerokości 5m;
- 2) zasady lokalizacji zabudowy na terenach depresyjnych zgodnie z ustaleniami w par. 12 ust. 4;
- 3) przez fragment terenu 02.PU przebiega linia wysokiego napięcia 110kV, w strefie o

szerokości 40m, tj. po 20 m na każdą stronę od osi słupów, oznaczonej na rysunku planu odpowiednim symbolem wysokość zagospodarowania (obiektów) i usytuowanie obiektów na stały pobyt ludzi należy uzgodnić z odpowiednim gestorem sieci energetycznej;

4) ustala się przebieg rowów melioracyjnych szczegółowych oznaczonych odpowiednim symbolem na rysunku planu; dopuszcza się zmianę przebiegu rowów na podstawie obowiązujących przepisów.

6. Obsługa komunikacyjna:

1) zasady obsługi komunikacyjnej: wjazd na teren z ulic KD.D.09, KD.D.10 i ul. Żuławskiej;

2) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w rozdziale 2 – ustalenia ogólne dotyczące całego terenu;

3) dla dojazdu 02/1.7.KDW ustala się:

a) szerokość w liniach rozgraniczających min 8m, zgodnie z rysunkiem planu,

b) dopuszcza się urządzenie w formie ciągu pieszo jezdni, bez wyodrębniania jezdni i chodników;

4) dla dojazdu 02/1.8.KDW ustala się:

a) szerokość w liniach rozgraniczających min. 8m, zgodnie z rysunkiem planu, z poszerzeniem dla placu do zawracania o wymiarach min. 12,5m x 12,5m,

b) przejazd z przepustem dla kanału melioracyjnego 03/1.2.Mp;

7. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów: na całym terenie obowiązuje zakaz lokalizacji zagospodarowania tymczasowego, zakaz nie dotyczy dotychczasowego rolniczego wykorzystania terenu z wykluczeniem lokalizacji zabudowy zagrodowej.

8. Stawka procentowa: ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30% dla całego terenu 02.PU.

§ 19.

Ustalenia szczegółowe dla terenu 03.R o pow. 11,28 ha

1. Przeznaczenie terenu: tereny rolnicze;

1) na terenie 03.R zachowuje się następujące rezerwy terenów:

a) teren oznaczony na rysunku planu jako wydzielenie wewnętrzne 03/1.1.KDW rezerwuje się dla dojazdu do pól,

b) teren oznaczony na rysunku planu wydzielenie wewnętrzne 03/1.2.Mp rezerwuje się dla kanału melioracji podstawowych o szerokości 14m,

2) na terenie oznaczonym na rysunku planu jako wydzielenie wewnętrzne 03/1.3.RM dopuszcza się zabudowę zagrodową;

3) na całym terenie obowiązuje zakaz lokalizacji wież telefonii komórkowej.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: na całym terenie wyklucza się lokalizację reklam.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

1) na terenie oznaczonym na rysunku planu jako wydzielenie wewnętrzne 03/3.1 zaleca się ukształtowanie zieleni o funkcji izolacyjnej w formie grup drzew i krzewów (tzw. biogrupy), zajmujących nie mniej niż 75% powierzchni wyznaczonych terenów, o następujących cechach:

a) minimalna powierzchnia biogrupy wynosi 80m²,

b) zróżnicowany skład gatunkowy, z przewagą gatunków liściastych,

c) wysokość projektowanej zieleni do 12m poprzez zastosowanie odpowiednich gatunków drzew, dopuszcza się okresowe cięcia zieleni istniejącej;

2) teren oznaczony na rysunku planu jako wydzielenie wewnętrzne 03/3.2 pełni funkcje lokalnej osnowy ekologicznej, zaleca się ukształtowanie zieleni w formie grup drzew i krzewów (tzw. biogrupy), zajmujących nie mniej niż 75% powierzchni wyznaczonego terenu, o następujących cechach:

a) minimalna powierzchnia biogrupy wynosi 80m²,

b) zróżnicowany skład gatunkowy, z przewagą gatunków liściastych.

4. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) linie zabudowy: na terenie wydzielenia wewnętrznego 03/1.3.RM ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy oznaczoną na rysunku planu w odległości min. 30m od linii rozgraniczającej drogi KD.S.01;
- 2) parametry zagospodarowania terenu: dowolne;
- 3) na terenie 03/1.3.RM ustala się następujące parametry zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy: do 10m,
 - b) geometria dachu: dachy dwuspadowe lub czterospadowe o połaciach nachylonych pod jednakowym kątem, kąt nachylenia połaci dachowych 30^o-45^o, pokrycie dachu dachówką ceramiczną ;
- 4) zasady podziału na działki: nie ustala się.

5. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

- 1) obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy, zakaz nie dotyczy terenu oznaczonego jako 03/1.3.RM;
- 2) pasy techniczne dla infrastruktury: teren oznaczony jako wydzielenie wewnętrzne 03/5.1 i 03/5.2 przeznaczony jest dla pasa technicznego infrastruktury, jaką jest kanał melioracji podstawowych oznaczony jako 03/1.2.Mp, obowiązuje zagospodarowanie w formie niskiej zieleni o funkcji izolacyjnej z drogą techniczną po jednej stronie rowu, o szerokości 5m;
- 3) przez fragment terenu 03.R przebiega linia wysokiego napięcia 110kV, w strefie o szerokości 40m, tj. po 20 m na każdą stronę od osi słupów, oznaczonej na rysunku planu odpowiednim symbolem wysokość zagospodarowania (obiektów) i usytuowanie obiektów na stały pobyt ludzi należy uzgodnić z odpowiednim gestorem sieci energetycznej;
- 4) ustala się przebieg rowów melioracyjnych szczegółowych oznaczonych odpowiednim symbolem na rysunku planu; dopuszcza się zmianę przebiegu rowów na podstawie obowiązujących przepisów.

6. Obsługa komunikacyjna:

- 1) zasady obsługi komunikacyjnej: wjazd na teren z drogi KD.D.09 i dojazdu 03/1.1.KDW;
- 2) dla dojazdu 03/1.1.KDW ustala się: szerokość w istniejących liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

7. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów: na całym terenie obowiązuje zakaz lokalizacji zagospodarowania tymczasowego.

8. Stawka procentowa: nie ustala się stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla całego terenu 03.R.

§ 20.

Ustalenia dla terenu 04.PU o pow. 12,80 ha

1. Przeznaczenie terenu: tereny funkcji przemysłowych i usługowych,

- 1) teren przeznaczony jest dla lokalizacji funkcji komercyjnych;
- 2) dla funkcji usługowych ustala się:
 - a) wyklucza się lokalizację usług publicznych,
 - b) wyklucza się lokalizację usług w budynkach zamieszkania zbiorowego,
 - c) wyklucza się lokalizację wielkopowierzchniowych obiektów handlowych;
- 3) dla funkcji przemysłowych ustala się:
 - a) wyklucza się lokalizację działalności związanych ze zbiórką i przetwarzaniem surowców wtórnych i odpadów,
 - b) wyklucza się lokalizację uciążliwego przemysłu,
 - c) dopuszcza się małe zakłady przemysłowe, składowiska, magazyny, hurtownie, rzemiosło produkcyjne;
- 4) wyklucza się lokalizację działalności wymagających składowania materiałów w stanie sypkim;

- 5) dopuszcza się lokalizację wież telefonii komórkowej;
6) dla funkcji mieszkaniowej, towarzyszącej przeznaczeniu terenu określone w punkcie 1) ustala się:

a) wyklucza się rozbudowę, przebudowę, nadbudowę istniejącej zabudowy mieszkaniowej zmierzającą do powiększenia powierzchni przeznaczonej na cele mieszkaniowe,

b) dopuszcza się lokalizację pojedynczych wolnostojących budynków mieszkalnych jako uzupełnienie zabudowy poszczególnych nieruchomości o funkcji usługowo przemysłowej;

7) na terenie 04.PU zachowuje się następujące rezerwy terenów:

a) teren oznaczony na rysunku planu jako wydzielenie wewnętrzne 04/1.1.KDW rezerwuje się dla dojazdu,

b) teren oznaczony jako wydzielenie wewnętrzne 04/1.2.E przeznaczony jest dla stacji transformatorowej,

c) teren oznaczony jako wydzielenie wewnętrzne 04/1.3.Ks przeznaczony jest dla przepompowni ścieków.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: zasady lokalizacji reklam: dopuszcza się reklamy wbudowane oraz wolnostojące z zachowaniem oznaczonych na rysunku planu linii zabudowy i spełniających następujące wymogi: wysokość obiektu do 4m, maksymalnie jeden nośnik na działce.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: zasady kompozycji zieleni: ukształtowanie zieleni przydrożnej na odcinkach oznaczonych na rysunku planu: wzdłuż linii rozgraniczających ulicy KD.D.09, wzdłuż linii rozgraniczających ulicy Żuławskiej, wzdłuż linii wydzielenia wewnętrznego dla pasa technicznego 04/5.1.

4. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu:

a) w odległości minimum 6m od linii rozgraniczającej ulicy KD.D.09, w sąsiedztwie węzła ustalona nieprzekraczalna linia zabudowy spełnia wymóg min 20m od jezdni drogi KD.S.01,

b) w odległości 15m od linii rozgraniczającej ulicy Żuławskiej,

c) w odległości min. 6 m od pasa technicznego infrastruktury 04/5.1, spełniającą warunek odległości 20m od jezdni drogi KD.G.04; oraz dróg 02/1.8.KDW i 03/1.1.KDW;

2) parametry zagospodarowania terenu:

a) wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: dowolny,

b) udział powierzchni biologicznie czynnej: dowolny;

3) parametry zabudowy:

a) wysokość zabudowy: do 15m; ograniczenie nie dotyczy budowli technologicznych,

b) poziom usytuowania kondygnacji parteru nowej zabudowy maksymalnie 1 m ponad poziomem projektowanego lub urządzonego terenu,

c) kształt dachu dowolny, kolorystyka pokrycia dachu w tonacji naturalnej dachówki ceramicznej, czerni lub szarości;

4) zasady podziału na działki:

a) na terenach 04/4.1 i 04/4.2 wyklucza się podział na mniejsze działki budowlane niż pozostałe po wydzieleniu dojazdu 04/1.1.KDW,

b) na terenach 04/4.3 i 04/4.4 minimalna wielkość nowo wydzielanych działek budowlanych: 0,3 ha,

d) na terenie 04/4.5 minimalna wielkość nowo wydzielanych działek budowlanych: 0,5 ha,

e) pozostałe parametry działek dowolne;

5) lokalizacja zabudowy przy granicy działki:

a) na terenach 04/4.1 i 04/4.2 dopuszcza się lokalizację zabudowy bezpośrednio przy granicy działki,

b) na pozostałym obszarze wyklucza się lokalizację zabudowy bezpośrednio przy granicy działki.

5. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

- 1) przez fragment terenu 04.PU przebiega linia wysokiego napięcia 110kV, w strefie o szerokości 40m, tj. po 20 m na każdą stronę od osi słupów, oznaczonej na rysunku planu odpowiednim symbolem wysokość zagospodarowania (obiektów) i usytuowanie obiektów na stały pobyt ludzi należy uzgodnić z odpowiednim gestorem sieci energetycznej;
- 2) teren oznaczony jako wydzielenie wewnętrzne 04/5.1 przeznaczony jest dla pasa technicznego infrastruktury wynikającego z przebiegu magistrali wodociągowej z ujęcia Szopy;
- 3) zasady lokalizacji zabudowy na terenach depresyjnych zgodnie z ustaleniami w par. 12 ust. 4;
- 4) ustala się przebieg rowów melioracyjnych szczegółowych oznaczonych odpowiednim symbolem na rysunku planu; dopuszcza się zmianę przebiegu rowów na podstawie obowiązujących przepisów.

6. Obsługa komunikacyjna:

- 1) zasady obsługi komunikacyjnej:
 - a) wjazd na działki z ulic KD.D.09 i ul. Żuławskiej oraz dojazdu 04/1.1.KDW,
 - b) wyklucza się lokalizację bezpośrednich zjazdów z ulicy KD.G.04;
- 2) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w rozdziale 2 – ustalenia ogólne dotyczące całego terenu;
- 3) dla dojazdu 04/1.1.KDW ustala się:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających min 10m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) ulica o przekroju 1/2, jednojezdniowa, dwupasowa z chodnikiem co najmniej po jednej stronie ulicy,
 - c) szerokość z jezdni min. 5,5m.

7. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów: na całym terenie obowiązuje zakaz lokalizacji zagospodarowania tymczasowego, zakaz nie dotyczy dotychczasowego rolniczego wykorzystania terenu z wykluczeniem lokalizacji nowej zabudowy zagrodowej.

8. Stawka procentowa: ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30% dla całego terenu 04.PU.

§ 21.

Ustalenia dla terenu 05.PU o powierzchni 8,14 ha

1. Przeznaczenie terenu: tereny funkcji przemysłowych i usługowych,

- 1) teren przeznaczony jest dla lokalizacji funkcji komercyjnych;
- 2) dla funkcji usługowych ustala się:
 - a) wyklucza się lokalizację usług publicznych,
 - b) wyklucza się lokalizację usług w budynkach zamieszkania zbiorowego,
 - c) dopuszcza się lokalizację wielkopowierzchniowych obiektów handlowych z wyłączeniem branży spożywczej;
- 3) dla funkcji przemysłowych ustala się:
 - a) wyklucza się lokalizację działalności związanych ze zbiórką i przetwarzaniem surowców wtórnych i odpadów,
 - b) wyklucza się lokalizację uciążliwego przemysłu,
 - c) dopuszcza się małe zakłady przemysłowe, składowiska, magazyny, hurtownie, rzemiosło produkcyjne;
- 4) wyklucza się lokalizację działalności wymagających składowania materiałów w stanie sypkim;
- 5) dopuszcza się lokalizację wież telefonii komórkowej;
- 6) dla funkcji mieszkaniowej, towarzyszącej przeznaczeniu terenu określonego w punkcie 1) ustala się:
 - a) wyklucza się rozbudowę, przebudowę, nadbudowę istniejącej zabudowy mieszkaniowej zmierzającą do powiększenia powierzchni przeznaczonej na cele mieszkaniowe,
 - b) wyklucza się lokalizację nowych obiektów i lokali przeznaczonych na cele mieszkaniowe;

7) teren oznaczony jako wydzielenie wewnętrzne 05/1.1.E przeznaczony jest dla urządzeń i obiektów zaopatrzenia w energię elektryczną.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: zasady lokalizacji reklam: dopuszcza się reklamy wbudowane oraz wolnostojące z zachowaniem oznaczonych na rysunku planu linii zabudowy i spełniających następujące wymogi: wysokość obiektu do 4m, maksymalnie jeden nośnik na działce.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

1) zasady kompozycji zieleni: ukształtowanie zieleni przydrożnej wzdłuż linii rozgraniczających ulicy KD.G.04.

4. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu:

- a) w odległości minimum 6m od linii rozgraniczającej ulicy KD.Z.05,
- b) w odległości 15m od linii rozgraniczającej ulicy Żuławskiej,
- c) w odległości 20m od jezdni drogi KD.G.04,
- d) wyznaczona przez istniejący budynek zgodnie z rysunkiem planu;

2) parametry zagospodarowania terenu:

- a) wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: dowolny,
- b) udział powierzchni biologicznie czynnej: dowolny;

3) parametry zabudowy:

- a) wysokość zabudowy: do 15m; ograniczenie nie dotyczy budowli technologicznych,
- b) poziom usytuowania kondygnacji parteru nowej zabudowy maksymalnie 1 m ponad poziomem projektowanego lub urządzonego terenu,
- c) kształt dachu dowolny, kolorystyka pokrycia dachu w tonacji naturalnej dachówki ceramicznej, czerni lub szarości;

4) zasady podziału na działki:

- a) minimalna wielkość nowo wydzielanych działek budowlanych: 0,5 ha,
- b) pozostałe parametry działek dowolne;

5) wyklucza się lokalizację zabudowy bezpośrednio przy granicy działki.

5. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

1) przez fragment terenu 05.PU przebiega linia wysokiego napięcia 110kV, w strefie o szerokości 40m, tj. po 20 m na każdą stronę od osi słupów, oznaczonej na rysunku planu odpowiednim symbolem obowiązują ograniczenia dla wysokości zagospodarowania i lokalizacji obiektów na stały pobyt ludzi;

2) zasady lokalizacji zabudowy na terenach depresyjnych zgodnie z ustaleniami w par. 12 ust. 4;

3) ustala się przebieg rowów melioracyjnych szczegółowych oznaczonych odpowiednim symbolem na rysunku planu; dopuszcza się zmianę przebiegu rowów na podstawie obowiązujących przepisów.

6. Obsługa komunikacyjna:

1) zasady obsługi komunikacyjnej:

- a) z ulicy KD.L.06/ZZ wjazd na działki bez ograniczeń,
- b) z ulicy KD.Z.05 dopuszcza się wjazd na teren poprzez zjazdy zbiorcze, wyklucza się lokalizację nowych bezpośrednich zjazdów z tej ulicy,
- c) wyklucza się lokalizację bezpośrednich zjazdów z ulicy KD.G.04;

2) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w rozdziale 2 – ustalenia ogólne dotyczące całego terenu;

7. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów: na całym terenie obowiązuje zakaz lokalizacji zagospodarowania tymczasowego, zakaz nie dotyczy dotychczasowego wykorzystania terenu do czasu jego zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu.

8. Stawka procentowa: ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której

mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30% dla całego terenu 05.PU.

§ 22.

Ustalenia dla terenu 06.KU o pow. 0,27 ha

1. Przeznaczenie terenu: tereny obiektów obsługi komunikacji.

1) na całym terenie obowiązuje zakaz lokalizacji wież telefonii komórkowej.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: zasady lokalizacji reklam: dopuszcza się reklamy wbudowane oraz wolnostojące z zachowaniem oznaczonych na rysunku planu linii zabudowy i spełniających następujące wymogi: wysokość obiektu do 4m, maksymalnie jeden nośnik na działce.

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

4. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) dla nowych obiektów ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu:

a) w odległości minimum 4m od linii rozgraniczającej ulicy KD.Z.05,

b) w odległości min. 4 m od linii rozgraniczającej ulicy KD.L.07,

c) w odległości min. 4 m od linii rozgraniczającej ulicy KD.G.04 i spełniająca warunek odległości 8m od jezdni tej ulicy,

2) parametry zagospodarowania terenu:

a) wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: maksymalnie 0,8;

b) udział powierzchni biologicznie czynnej: dowolny;

3) parametry zabudowy:

a) wysokość zabudowy: maksymalnie 12m,

b) geometria dachu: dowolna.

5. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: zasady lokalizacji zabudowy na terenach depresyjnych zgodnie z ustaleniami w par. 12 ust. 4.

6. Obsługa komunikacyjna:

1) zasady obsługi komunikacyjnej: bezpośredni zjazd z drogi KD.G.04 po uzgodnieniu warunków z właściwym zarządcą drogi;

2) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w rozdziale 2 – ustalenia ogólne dotyczące całego terenu.

7. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów: nie ustala się.

8. Stawka procentowa: nie ustala się stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla całego terenu 06.KU.

§ 23.

Ustalenia dla terenu 07.UU/ZZ o powierzchni 3,68 ha

1. Przeznaczenie terenu: tereny funkcji usługowych,

1) dla funkcji usługowych ustala się:

a) wyklucza się lokalizację usług publicznych,

b) wyklucza się lokalizację wielkopowierzchniowych obiektów handlowych;

2) dla funkcji mieszkaniowej ustala się: wyklucza się lokalizację nowych obiektów i lokali przeznaczonych na cele mieszkaniowe;

3) na całym terenie obowiązuje zakaz lokalizacji wież telefonii komórkowej;

4) na terenie 07.UU/ZZ zachowuje się następujące rezerwy terenów:

a) teren oznaczony jako wydzielenie wewnętrzne 07/1.1.KX przeznaczony jest dla ciągu pieszo-rowerowego urządzonego jako bulwar na wale przeciwsztorowym o rzędnej jezdni minimum 2,80 m n.p.m.,

b) teren oznaczony jako wydzielenie wewnętrzne 07/1.2.KDW przeznaczony jest dla

dojazdu urządzonego jako reprezentacyjne dojście i dojazd do bulwaru 07/1.1.KX.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: zasady lokalizacji reklam: dopuszcza się reklamy wbudowane oraz wolnostojące z zachowaniem oznaczonych na rysunku planu linii zabudowy i spełniających następujące wymogi: wysokość obiektu do 4m, maksymalnie jeden nośnik na działce.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

1) zasady kompozycji zieleni:

a) ukształtowanie zieleni przydrożnej wzdłuż linii rozgraniczających ulic KD.Z.05 i KD.D.08/ZZ oraz dojazdów 07/1.1.KX i 07/1.2.KDW, zgodnie z rysunkiem planu,

b) na terenie 07/1.2.KDW reprezentacyjna zieleń, podkreślająca oś widokową na zamknięcie kompozycyjne na terenie 05.PU/ZZ, np. aleja drzew;

4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) ustala się następujące linie zabudowy, oznaczone na rysunku planu:

a) nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości minimum 6m od linii rozgraniczającej ulicy Warszawskiej oznaczonej na rysunku planu jako ulica KD.Z.05,

b) nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości min. 10 m od linii rozgraniczającej bulwaru 07/1.1.KX,

c) nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości min. 6 m od linii rozgraniczającej dojazdu 07/1.2.KDW;

2) parametry zagospodarowania terenu:

a) wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: dowolny,

b) udział powierzchni biologicznie czynnej: dowolny;

3) parametry zabudowy:

a) wysokość zabudowy: do 12m,

b) kształt dachu dowolny, kolorystyka pokrycia dachu w tonacji naturalnej dachówki ceramicznej, czerni lub szarości;

4) zasady podziału na działki:

a) minimalna wielkość działki budowlanej na terenie 07/4.1 zgodnie z granicami wydzielenia,

b) minimalna wielkość działki budowlanej na terenie 07/4.2 zgodnie z granicami istniejących podziałów,

c) pozostałe parametry działek dowolne;

5) lokalizacja zabudowy przy granicy działki: wyklucza się lokalizację nowej zabudowy bezpośrednio przy granicy działki, istniejące obiekty usytuowane na granicy działki są zgodne z planem.

5. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

1) teren położony w granicach administracyjnych morskiego portu na Zalewie Wiślanym w Elblągu. Wszystkie zmiany sposobu użytkowania i zagospodarowania terenu należy uzgodnić z właściwym terytorialnie organem administracji morskiej;

2) w odniesieniu do wód opadowych i roztopowych, przed wprowadzeniem do odbiornika, konieczne jest oczyszczenie w separatorach substancji ropopochodnych i podczyszczalnikach zaprojektowanych dla przejmowania opadów o częstotliwości występowania 1 raz na rok w czasie trwania 15 minut lecz o ilości nie mniejszej niż powstającej z opadów o natężeniu 77 litrów na 1 sekundę na 1 hektar;

3) zasady lokalizacji zabudowy na terenach depresyjnych zgodnie z ustaleniami w par. 12 ust. 4;

4) teren poniżej rzędnej 1,41 m n.p.m. jest obszarem bezpośredniego zagrożenia powodzią, odpowiednim symbolem oznaczone są obszary bezpośredniego zagrożenia powodzią o prawdopodobieństwie 1% i 10%; na terenie bezpośredniego zagrożenia powodzią obowiązują przepisy wynikające z ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne (Dz.U.05.267.2255, art.40 i 82), lokalizacja zabudowy zgodnie z przeznaczeniem terenu będzie możliwa po wybudowaniu wałów przeciwpowodziowych.

6. Obsługa komunikacyjna:

- 1) zasady obsługi komunikacyjnej: wjazd na teren z ulic KD.Z.05, KD.D.08/ZZ, KD.D.14 i dojazdu 07/1.2.KDW;
- 2) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w rozdziale 2 – ustalenia ogólne dotyczące całego terenu;
- 3) dla bulwaru oznaczonego jako 07/1.1.KX ustala się:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających min 12m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) przekrój: zagospodarowanie jako ciąg pieszo-rowerowy, bez wyodrębniania jezdni i chodników; dopuszcza się ruch pojazdów służb Urzędu Morskiego w Gdyni,
 - c) bulwar 07/1.1.KX pełni funkcję wału przeciwsztormowego, obowiązuje niweleta jezdni na poziomie korony 2,80 m n.p.m.;
- 4) dla dojazdu 07/1.2.KDW ustala się:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających 45m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) wyposażenie: parking dla autobusów, parkingi dla samochodów osobowych, reprezentacyjne dojście z aleją drzew do bulwaru 07/1.1.KDW nad rzeką Elbląg.

7. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów: na całym terenie obowiązuje zakaz lokalizacji zagospodarowania tymczasowego, zakaz nie dotyczy dotychczasowego wykorzystania terenu do czasu jego zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu.

8. Stawka procentowa: ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30% dla całego terenu 07.UU/ZZ.

§ 24.

Ustalenia dla terenu 08.PU/ZZ o powierzchni 6,30 ha

1. Przeznaczenie terenu: tereny funkcji usługowych i przemysłowych,

- 1) teren przeznaczony jest dla lokalizacji funkcji komercyjnych;
 - 2) dla funkcji usługowych ustala się:
 - a) wyklucza się lokalizację usług publicznych za wyjątkiem administracji publicznej,
 - b) wyklucza się lokalizację wielkopowierzchniowych obiektów handlowych;
 - 3) dla funkcji przemysłowych ustala się:
 - a) na terenie 08.PU/ZZ dopuszcza się spośród funkcji przemysłowych zdefiniowanych w planie następujące rodzaje działalności: centra technologiczne, centra logistyczne, bazy transportowe, składy, magazyny i inną działalność komercyjną na zbliżonej zasadzie do wymienionych powyżej.
 - b) wyklucza się lokalizację działalności związanych ze zbiórką i przetwarzaniem surowców wtórnych i odpadów.
 - 4) wyklucza się lokalizację działalności wymagających składowania materiałów w stanie sypkim;
 - 5) dopuszcza się lokalizację wież telefonii komórkowej;
 - 6) dla funkcji mieszkaniowej ustala się:
 - a) wyklucza się rozbudowę, przebudowę, nadbudowę istniejącej zabudowy mieszkaniowej zmierzającą do powiększenia powierzchni przeznaczonej na cele mieszkaniowe,
 - b) wyklucza się lokalizację nowych obiektów i lokali przeznaczonych na cele mieszkaniowe;
- 2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:** zasady lokalizacji reklam: dopuszcza się reklamy wbudowane oraz wolnostojące z zachowaniem oznaczonych na rysunku planu linii zabudowy i spełniających następujące wymogi: wysokość obiektu do 4m, maksymalnie jeden nośnik na działce.
- 3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:**
- 1) zasady kompozycji zieleni: ukształtowanie zieleni przydrożnej wzdłuż linii rozgraniczających ulic otaczających teren 08.PU/ZZ zgodnie z rysunkiem planu.
- 4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**
- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy, oznaczone na rysunku planu:

- a) w odległości minimum 40m od jezdni drogi KD.S.01,
 - b) w odległości minimum 6m od linii rozgraniczającej ulicy Warszawskiej oznaczonej na rysunku planu jako ulica KD.Z.05
 - c) nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości minimum 4m od linii rozgraniczającej ulicy KD.L.07,
 - d) nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości min. 6 m od linii rozgraniczającej ulicy KD.D.08/ZZ,
 - e) nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości min. 10 m od linii rozgraniczającej ulicy KD.D.14;
- 2) parametry zagospodarowania terenu:
- a) wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: dowolny,
 - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: dowolny;
- 3) parametry zabudowy:
- a) wysokość zabudowy: do 15m; ograniczenie nie dotyczy budowli technologicznych,
 - b) kształt dachu dowolny, kolorystyka pokrycia dachu w tonacji naturalnej dachówki ceramicznej, czerni lub szarości;
- 4) zasady podziału na działki:
- a) minimalna wielkość nowo wydzielanych działek budowlanych: 0,5 ha,
 - b) pozostałe parametry działek dowolne.

5. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

- 1) teren położony w granicach administracyjnych morskiego portu na Zalewie Wiślanym w Elblągu. Wszystkie zmiany sposobu użytkowania i zagospodarowania terenu należy uzgodnić z właściwym terytorialnie organem administracji morskiej;
- 2) w odniesieniu do wód opadowych i roztopowych, przed wprowadzeniem do odbiornika, konieczne jest oczyszczenie w separatorach substancji ropopochodnych i podczyszczalnikach zaprojektowanych dla przejmowania opadów o częstotliwości występowania 1 raz na rok w czasie trwania 15 minut lecz o ilości nie mniejszej niż powstającej z opadów o natężeniu 77 litrów na 1 sekundę na 1 hektar;
- 3) zasady lokalizacji zabudowy na terenach depresyjnych zgodnie z ustaleniami w par. 12 ust. 4;
- 4) teren poniżej rzędnej 1,41 m n.p.m. jest obszarem bezpośredniego zagrożenia powodzią, odpowiednim symbolem oznaczone są obszary bezpośredniego zagrożenia powodzią o prawdopodobieństwie 1% i 10%; na terenie bezpośredniego zagrożenia powodzią obowiązują przepisy wynikające z ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne (Dz.U.05.267.2255, art.40 i 82), lokalizacja zabudowy zgodnie z przeznaczeniem terenu będzie możliwa po wybudowaniu wałów przeciwpowodziowych.

6. Obsługa komunikacyjna:

- 1) zasady obsługi komunikacyjnej: wjazd na teren z ulic KD.Z.05, KD.L.07, KD.D.08/ZZ, KD.D.14 ;
- 2) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w rozdziale 2 – ustalenia ogólne dotyczące całego terenu.

7. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów: na całym terenie obowiązuje zakaz lokalizacji zagospodarowania tymczasowego, zakaz nie dotyczy dotychczasowego wykorzystania terenu do czasu jego zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu.

8. Stawka procentowa: nie ustala się stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla całego terenu 08.PU/ZZ.

§ 25.

Ustalenia dla terenu 09.PU/ZZ o powierzchni 2,21 ha

1. Przeznaczenie terenu: tereny funkcji usługowych i przemysłowych,

- 1) teren przeznaczony jest dla lokalizacji funkcji komercyjnych;
- 2) dla funkcji usługowych ustala się:
 - a) wyklucza się lokalizację usług publicznych,
 - b) wyklucza się lokalizację usług w budynkach zamieszkania zbiorowego,
 - c) wyklucza się lokalizację wielkopowierzchniowych obiektów handlowych;
- 3) dla funkcji przemysłowych ustala się:
 - a) na terenie 09.PU/ZZ dopuszcza się spośród funkcji przemysłowych zdefiniowanych w planie następujące rodzaje działalności: centra technologiczne, centra logistyczne, bazy transportowe, składy, magazyny i inną działalność komercyjną na zbliżonej zasadzie do wymienionych powyżej.
 - b) wyklucza się lokalizację działalności związanych ze zbiórką i przetwarzaniem surowców wtórnych i odpadów;
- 4) dla funkcji mieszkaniowej ustala się:
 - a) wyklucza się rozbudowę, przebudowę, nadbudowę istniejącej zabudowy mieszkaniowej zmierzającą do powiększenia powierzchni przeznaczonej na cele mieszkaniowe,
 - b) wyklucza się lokalizację nowych obiektów i lokali przeznaczonych na cele mieszkaniowe;
- 5) na całym terenie obowiązuje zakaz lokalizacji wież telefonii komórkowej;
- 6) na terenie 09.PU/ZZ zachowuje się następujące rezerwy terenów: teren oznaczony jako wydzielenie wewnętrzne 09/1.1.E przeznaczony jest dla stacji transformatorowej.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: zasady lokalizacji reklam: dopuszcza się reklamy wbudowane oraz wolnostojące z zachowaniem oznaczonych na rysunku planu linii zabudowy i spełniających następujące wymogi: wysokość obiektu do 4m, maksymalnie jeden nośnik na działce.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: zasady kompozycji zieleni: ukształtowanie zieleni przydrożnej wzdłuż drogi KD.G.03, na odcinku oznaczonym na rysunku planu odpowiednim symbolem.

4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się następujące linie zabudowy, oznaczone na rysunku planu:
 - a) nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości minimum 20m od jezdni drogi KD.S.01,
 - b) nieprzekraczalną linię zabudowy od linii rozgraniczającej drogi KD.G.03, spełniającą warunek odległości 20m od jezdni drogi KD.G.03;
 - c) nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości minimum 15m od linii brzegowej rzeki Fiszewki;
- 2) parametry zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: dowolny,
 - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: dowolny;
- 3) parametry zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy: do 12m,
 - b) kształt dachu dowolny, kolorystyka pokrycia dachu w tonacji naturalnej dachówki ceramicznej, czerni lub szarości;
- 4) zasady podziału na działki:
 - a) minimalna wielkość nowo wydzielanych działek budowlanych: 0,5 ha,
 - b) pozostałe parametry działek dowolne;
- 5) lokalizacja zabudowy przy granicy działki: wyklucza się lokalizację zabudowy bezpośrednio przy granicy działki.

5. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

- 1) zasady lokalizacji zabudowy na terenach depresyjnych zgodnie z ustaleniami w par. 12 ust. 4;
- 2) teren poniżej rzędnej 1,41 m n.p.m. jest obszarem bezpośredniego zagrożenia powodzią, odpowiednim symbolem oznaczone są obszary bezpośredniego zagrożenia powodzią o prawdopodobieństwie 1% i 10%; na terenie bezpośredniego zagrożenia powodzią obowiązują przepisy wynikające z ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne (Dz.U.05.267.2255, art.40 i

82), lokalizacja zabudowy zgodnie z przeznaczeniem terenu będzie możliwa po wybudowaniu wałów przeciwpowodziowych.

6. Obsługa komunikacyjna:

- 1) zasady obsługi komunikacyjnej: wjazd na teren z ciągu ulic KD.Z.05, KD.D.08/ZZ, KD.D.14;
- 2) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w rozdziale 2 – ustalenia ogólne dotyczące całego terenu.

7. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów: na całym terenie obowiązuje zakaz lokalizacji zagospodarowania tymczasowego, zakaz nie dotyczy dotychczasowego wykorzystania terenu do czasu jego zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu.

8. Stawka procentowa: nie ustala się stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla całego terenu 09.PU/ZZ.

§ 26.

Ustalenia szczegółowe dla terenu 10.R/ZZ o pow. 14.85 ha

1. Przeznaczenie terenu: tereny upraw rolniczych;

- 1) na terenie oznaczonym na rysunku planu jako 10/1.1.WS znajdują się wody śródlądowe;
- 2) tereny oznaczone na rysunku planu jako 10/1.2.Zw i 10/1.3.Zw rezerwuje się dla wału przeciwpowodziowego; poziom korony wału na rzędnej 2,80 m n.p.m.;
- 3) teren oznaczony jako wydzielenie wewnętrzne 10/1.4.KX rezerwuje się dla dojazdu z ciągiem pieszo rowerowym, do istniejącej zabudowy;
- 4) na terenach oznaczonych na rysunku planu jako wydzielenia wewnętrzne 10/1.5.RM i 10/1.6.RM dopuszcza się zabudowę zagrodową;
- 5) teren oznaczony jako wydzielenie wewnętrzne 10/1.7.KDW przeznaczony jest dla dojazdu do stacji redukcyjnej gazu;
- 6) teren oznaczony jako wydzielenie wewnętrzne 10/1.8.G przeznacza się dla stacji redukcyjno – pomiarowej gazu I stopnia „Raczki”;
- 7) na całym terenie dopuszcza się lokalizację zagospodarowania niezbędnego dla rozwoju usług agroturystycznych w istniejących gospodarstwach;
- 8) na całym terenie obowiązuje zakaz lokalizacji wież telefonii komórkowej.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: na całym terenie wyklucza się lokalizację reklam.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) zasady kompozycji zieleni: kształtowanie zieleni przydrożnej wzdłuż linii rozgraniczających drogi KD.D.13/ZZ, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) część terenu położona jest w granicach korytarza ekologicznego, oznaczonego na rysunku planu odpowiednim symbolem, na terenie korytarza obowiązuje ochrona powiązań przyrodniczych.

4. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) linie zabudowy: nie ustala się;
- 2) parametry zagospodarowania terenu: dowolne;
- 3) na terenach 10/1.5.RM i 10/1.6.RM ustala się następujące parametry zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy: do 10m,
 - b) geometria dachu: dachy dwuspadowe lub czterospadowe o połaciach nachylonych pod jednakowym kątem, kąt nachylenia połaci dachowych 30°-45°;
- 4) zasady podziału na działki: nie ustala się.

5. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

- 1) lokalizację zabudowy dopuszcza się na terenach 10/1.5.RM i 10/1.6.RM;
- 2) teren oznaczony jako wydzielenie wewnętrzne 10/5.1 przeznaczony jest dla pasa technicznego infrastruktury, jaką jest gazociąg wysokiego ciśnienia DN 200, PN 6,3 MPa, w

granicach pasa wyklucza się zmianę dotychczasowego sposobu użytkowania terenu jakim są pola uprawne;

3) teren oznaczony jako wydzielenie wewnętrzne 10/5.2 przeznaczony jest dla pasa technicznego infrastruktury, jaką jest gazociąg średniego ciśnienia, ustala się:

a) szerokość pasa po 1,5m od osi gazociągu,

b) w granicach pasa wyklucza się lokalizację innej infrastruktury;

4) zasady lokalizacji zabudowy na terenach depresyjnych zgodnie z ustaleniami w par. 12 ust. 4;

5) teren poniżej rzędnej 1,41 m n.p.m. jest obszarem bezpośredniego zagrożenia powodzią, odpowiednim symbolem oznaczone są obszary bezpośredniego zagrożenia powodzią o prawdopodobieństwie 1% i 10%; na terenie bezpośredniego zagrożenia powodzią obowiązują przepisy wynikające z ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne (Dz.U.05.267.2255, art.40 i 82), lokalizacja zabudowy zgodnie z przeznaczeniem terenu będzie możliwa po wybudowaniu wałów przeciwpowodziowych.

6. Obsługa komunikacyjna:

1) dojazd do terenu z drogi KD.D.13/ZZ;

2) wyklucza się lokalizację nowych bezpośrednich zjazdów z ulicy KD.G.03;

3) dla dojazdu 10/1.4.KX ustala się:

a) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,

b) dopuszcza się urządzenie jako ciąg pieszo jezdny bez wyodrębniania jezdni i chodników,

c) wyposażenie: trasa rowerowa;

4) dla dojazdu 10/1.7.KDW ustala się:

a) szerokość w istniejących liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,

b) dopuszcza się urządzenie jako ciąg pieszo jezdny bez wyodrębniania jezdni i chodników.

7. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów: na całym terenie obowiązuje zakaz lokalizacji zagospodarowania tymczasowego, zakaz nie dotyczy dotychczasowego wykorzystania terenu do czasu jego zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu.

8. Stawka procentowa: nie ustala się stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla całego terenu 10.R/ZZ.

§ 27.

Ustalenia szczegółowe dla terenu 11.ZI o pow. 0.81 ha

1. Przeznaczenie terenu: tereny zieleni izolacyjnej;

1) na całym terenie obowiązuje zakaz lokalizacji wież telefonii komórkowej.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: na całym terenie wyklucza się lokalizację reklam.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

1) na całym terenie zaleca się ukształtowanie zieleni o funkcji izolacyjnej w formie grup drzew i krzewów (tzw. biogrupy), zajmujących nie mniej niż 75% powierzchni terenu o następujących cechach:

a) minimalna powierzchnia biogrupy wynosi 80m²,

b) zróżnicowany skład gatunkowy, z przewagą gatunków liściastych.

4. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) linie zabudowy: nie ustala się;

2) parametry zagospodarowania terenu: nie ustala się;

3) zasady podziału na działki: nie ustala się.

5. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

1) teren oznaczony jako wydzielenie wewnętrzne 11/5.1 przeznaczony jest dla pasa technicznego infrastruktury, jaką jest magistrala wodociągowa z ujęcia Szopy.

6. Obsługa komunikacyjna: wjazd na teren z drogi KD.D.11;

7. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów: na całym terenie obowiązuje zakaz lokalizacji zagospodarowania tymczasowego, zakaz nie dotyczy dotychczasowego wykorzystania terenu do czasu jego zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu.

8. Stawka procentowa: nie ustala się stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla całego terenu 11.ZI.

§ 28.

Ustalenia szczegółowe dla terenu 12.R/ZZ o pow. 6,55 ha

1. Przeznaczenie terenu: tereny upraw rolniczych;

1) na całym terenie obowiązuje zakaz lokalizacji wież telefonii komórkowej;

2) teren oznaczony na rysunku planu jako 12/1.1.WS rezerwuje się wód śródlądowych;

3) teren oznaczony na rysunku planu jako 12/1.2.Zw i 12/1.3.Zw rezerwuje się dla wału przeciwpowodziowego; poziom korony wału na rzędnej 2,80 m n.p.m.;

4) tereny oznaczone jako wydzielania wewnętrzne 12/1.4.KDW i 12/1.5.KX przeznaczone są dla dojazdu z ciągiem pieszo rowerowym.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: na całym terenie wyklucza się lokalizację reklam;

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

1) zasady kompozycji zieleni: ukształtowanie zieleni przydrożnej wzdłuż linii rozgraniczających drogi KD.D.12/ZZ, zgodnie z rysunkiem planu;

2) teren położony jest w granicach korytarza ekologicznego, oznaczonego na rysunku planu odpowiednim symbolem, na terenie korytarza obowiązuje ochrona powiązań przyrodniczych.

4. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: nie ustala się.

5. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

1) na całym terenie obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy zagrodowej;

2) obowiązuje zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów niezbędnych do urządzenia miejsc przeznaczonych dla rekreacji użytkowników terenu;

3) teren oznaczony jako wydzielanie wewnętrzne 13/5.1 przeznaczony jest dla pasa technicznego infrastruktury, jaką jest magistrala wodociągowa z ujęcia Szopy;

4) teren poniżej rzędnej 1,41 m n.p.m. jest obszarem bezpośredniego zagrożenia powodzią, odpowiednim symbolem oznaczone są obszary bezpośredniego zagrożenia powodzią o prawdopodobieństwie 1% i 10%; na terenie bezpośredniego zagrożenia powodzią obowiązują przepisy wynikające z ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne (Dz.U.05.267.2255, art.40 i 82), lokalizacja zabudowy zgodnie z przeznaczeniem terenu będzie możliwa po wybudowaniu wałów przeciwpowodziowych.

6. Obsługa komunikacyjna:

1) wjazd na teren z drogi KD.D.12/ZZ i dojazdu 12/1.4.KDW;

2) parkowanie w liniach rozgraniczających drogi KD.D.11;

3) dla dojazdów 12/1.4.KDW i 12/1.5.KX ustala się:

a) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,

b) dopuszcza się urządzenie jako ciąg pieszo jezdny bez wyodrębniania jezdni i chodników,

c) wyposażenie: trasa rowerowa;

7. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów: na całym terenie obowiązuje zakaz lokalizacji zagospodarowania tymczasowego, zakaz nie dotyczy dotychczasowego wykorzystania terenu do czasu jego zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu.

8. Stawka procentowa: nie ustala się stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla całego

terenu 12.R/ZZ..

§ 29.

Ustalenia szczegółowe dla terenu 13.R o pow. 14,61 ha

1. Przeznaczenie terenu: tereny upraw rolniczych;

- 1) na całym terenie obowiązuje zakaz lokalizacji wież telefonii komórkowej;
- 2) na terenie 16.R zachowuje się następujące rezerwy terenów:
 - a) teren oznaczony na rysunku planu jako wydzielenie wewnętrzne 13/1.1.Mp rezerwuje się dla melioracji podstawowych – Kanał Fiszewki,
 - b) teren oznaczony na rysunku planu wydzielenie wewnętrzne 13/1.2.Mp rezerwuje się dla kanału melioracji podstawowych o szerokości 12m,
 - c) teren oznaczony na rysunku planu wewnętrzne 13/1.3.Mo rezerwuje się dla obiektu infrastruktury melioracyjnej – stacja pomp,
 - d) teren oznaczony na rysunku planu wewnętrzne 13/1.4.ZD rezerwuje się dla ogrodów działkowych.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: na całym terenie wyklucza się lokalizację reklam.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) zasady kompozycji zieleni: ukształtowanie zieleni przydrożnej wzdłuż linii rozgraniczających drogi KD.D.11, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) część terenu położona jest w granicach korytarza ekologicznego, oznaczonego na rysunku planu odpowiednim symbolem, na terenie korytarza obowiązuje ochrona powiązań przyrodniczych;
- 3) teren oznaczony na rysunku planu jako wydzielenie wewnętrzne 13/3.1 pełni funkcje lokalnej osnowy ekologicznej, obowiązuje i zachowanie różnorodności siedlisk.

4. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się następujące linie zabudowy, oznaczone na rysunku planu:
 - a) nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 40m od jezdni drogi KD.S.01,
 - b) nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 4m od linii rozgraniczającej drogi KD.D.11;
- 2) parametry zagospodarowania terenu: dowolne;
- 3) dla zabudowy na terenie ogrodów działkowych oznaczonym jako 13/1.4.ZD ustala się następujące parametry zabudowy:
 - a) powierzchnia zabudowy do 25m²;
- 4) dla zabudowy na terenie 13/1.3.Mo nie ustala się parametrów zabudowy;
- 5) zasady podziału na działki: nie ustala się;

5. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

- 1) na całym terenie obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy zagrodowej;
- 2) teren oznaczony jako wydzielenie wewnętrzne 13/5.1 i 13/5.2 przeznaczony jest dla pasa technicznego infrastruktury, jaką jest kanał melioracji podstawowych oznaczony jako 13/1.2.Mp, obowiązuje zagospodarowanie w formie niskiej zieleni o funkcji izolacyjnej z drogą techniczną po jednej stronie rowu, o szerokości 5m;
- 3) przez fragment terenu 13.R przebiega linia wysokiego napięcia 110kV, w strefie o szerokości 40m, tj. po 20 m na każdą stronę od osi słupów, oznaczonej na rysunku planu odpowiednim symbolem wysokość zagospodarowania (obiektów) i usytuowanie obiektów na stały pobyt ludzi należy uzgodnić z odpowiednim gestorem sieci energetycznej;
- 4) ustala się przebieg rowów melioracyjnych szczegółowych oznaczonych odpowiednim symbolem na rysunku planu; dopuszcza się zmianę przebiegu rowów na podstawie obowiązujących przepisów.

6. Obsługa komunikacyjna:

- 1) zasady obsługi komunikacyjnej: wjazd na teren z drogi KD.D.11;
- 2) dla użytkowników ogrodów działkowych obowiązuje zaspokojenie potrzeb parkingowych w

granicach terenu 13/1.4.ZD, dopuszcza się parkowanie w liniach rozgraniczających drogi KD.D.11, na terenie wydzielienia wewnętrznego oznaczonego jako 11/1.1.KP.

7. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów: na całym terenie obowiązuje zakaz lokalizacji zagospodarowania tymczasowego, zakaz nie dotyczy dotychczasowego wykorzystania terenu do czasu jego zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu.

8. Stawka procentowa: nie ustala się stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla całego terenu 13.R.

Rozdział 4

Ustalenia dla terenów systemu komunikacyjnego

§ 30.

Ustalenia dla terenu KD.S.01 o pow. 10,64 ha

1. Przeznaczenie terenu: droga krajowa nr 7: Warszawa – Elbląg – Gdańsk (fragment drogi międzynarodowej E-77: Budapeszt – Warszawa – Gdańsk). W części wschodniej przebiega wspólnie z drogą krajową nr 22 Tczew– Elbląg – Królewiec.

2. Parametry, wyposażenie i dostępność:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających min.50m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) przekrój: droga klasy S – ekspresowa, nie przewiduje się chodników i ścieżek rowerowych;
- 3) dostępność: wyklucza się obsługę sąsiadujących terenów bezpośrednio z drogi.

3. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) obiekty małej architektury: dopuszcza się;
- 2) nośniki reklamowe: zakaz lokalizacji;
- 3) tymczasowe obiekty usługowo handlowe: zakaz sytuowania;
- 4) urządzenia techniczne: dopuszcza się.

4. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu: zakaz tymczasowego zagospodarowania terenu.

5. Inne ustalenia:

- 1) obowiązuje lokalizacja przepustu dla kanału melioracyjnego oznaczonego na rysunku planu odpowiednim symbolem;
- 2) dopuszcza się tymczasowe obiekty budowlane z zastrzeżeniem ust. 3 pkt 3;
- 3) budynek nr 142 przy ul. Warszawskiej przeznaczony do rozbiórki po uprzednim wykonaniu pełnej inwentaryzacji budowlanej; detal architektoniczny pochodzący z budynku nr 142 wskazany przez WKZ należy zabezpieczyć i przeznaczyć do wbudowania w innym wznoszonym w tym rejonie obiekcie.

6. Stawka procentowa: nie ustala się stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla całego terenu KD.S.01.

§ 31.

Ustalenia dla terenu KD.S.02 o pow. 1,70 ha

1. Przeznaczenie terenu: droga krajowa nr 7: Warszawa – Elbląg – Gdańsk (fragment drogi międzynarodowej E-77: Budapeszt – Warszawa – Gdańsk).

2. Parametry, wyposażenie i dostępność:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających min.50m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) przekrój: droga klasy S – ekspresowa, nie przewiduje się chodników i ścieżek rowerowych;
- 3) dostępność: wyklucza się obsługę sąsiadujących terenów bezpośrednio z drogi.

3. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) obiekty małej architektury: dopuszcza się;
- 2) nośniki reklamowe: zakaz lokalizacji;

3) tymczasowe obiekty usługowo handlowe: zakaz sytuowania;

4) urządzenia techniczne: dopuszcza się.

4. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu: zakaz tymczasowego zagospodarowania terenu.

5. Inne ustalenia:

1) dopuszcza się tymczasowe obiekty budowlane z zastrzeżeniem ust. 3 pkt 3;

6. Stawka procentowa: nie ustala się stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla całego terenu KD.S.02.

§ 32.

Ustalenia dla terenu KD.G.03 o pow. 3,45 ha

1. Przeznaczenie terenu: ulica klasy G – główna, tzw. Trasa Zachodnia.

2. Parametry, wyposażenie i dostępność:

1) szerokość w liniach rozgraniczających min.25m, zgodnie z rysunkiem planu;

2) przekrój: 1/2 ulica jednojezdniowa, dwupasowa, szer. jezdni 7 m., chodniki i ścieżki rowerowe oddzielone od jezdni pasem zieleni.

3) dostępność: poprzez skrzyżowania. Dopuszcza się obsługę bezpośrednią dla dużych obiektów (przemysłowych, składowych, handlowo – usługowych itp.).

3. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

1) obiekty małej architektury: dopuszcza się;

2) nośniki reklamowe: zakaz lokalizacji;

3) tymczasowe obiekty usługowo handlowe: zakaz sytuowania;

4) urządzenia techniczne: dopuszcza się.

4. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu: zakaz tymczasowego zagospodarowania terenu.

5. Inne ustalenia:

1) dopuszcza się tymczasowe obiekty budowlane z zastrzeżeniem ust. 3 pkt 3;

2) od węzła z drogą krajową nr 7 w kierunku południowym jest istniejącą drogą krajową nr 22, jest główną trasą obsługującą tereny wschodnie miasta.

6. Stawka procentowa: nie ustala się stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla całego terenu KD.G.03.

§ 33.

Ustalenia dla terenu KD.G.04 o pow. 3,09 ha

1. Przeznaczenie terenu: ulica klasy G – główna; tzw. Trasa Zachodnia.

2. Parametry, wyposażenie i dostępność:

1) szerokość w liniach rozgraniczających min.25m, zgodnie z rysunkiem planu;

2) przekrój: ulica dwujezdniowa. Szer. jezdni 7 m. Chodniki i ścieżki rowerowe oddzielone od jezdni pasem zieleni, rozstaw linii rozgraniczających min. 40 m, w rejonie skrzyżowań i węzła zmienny;

3) dostępność: poprzez skrzyżowania. Dopuszcza się obsługę bezpośrednią dla dużych obiektów (przemysłowych, składowych, handlowo – usługowych itp.).

3. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

1) obiekty małej architektury: dopuszcza się;

2) nośniki reklamowe: zakaz lokalizacji;

3) tymczasowe obiekty usługowo handlowe: zakaz sytuowania;

4) urządzenia techniczne: dopuszcza się.

4. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu: zakaz tymczasowego zagospodarowania terenu.

5. Inne ustalenia:

1) dopuszcza się tymczasowe obiekty budowlane z zastrzeżeniem ust. 3 pkt 3;

2) od węzła z drogą krajową nr 7 w kierunku północnym jest istniejącą drogą wojewódzką nr 500 (w rejonie węzła) i nową drogą wojewódzką nr 500 w jej przebiegu północnym. Jest główną trasą obsługującą tereny wschodnie miasta.

6. Stawka procentowa: nie ustala się stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla całego terenu KD.G.04.

§ 34.

Ustalenia dla terenów KD.Z.05 o pow. 1,18 ha

1. Przeznaczenie terenu: ulica klasy Z – zbiorcza, ul. Warszawska.

2. Parametry, wyposażenie i dostępność:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających min. 25m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) przekrój: 1/2, tj. ulica jednojezdniowa, dwupasowa, szerokość jezdni 7 m, chodniki i ścieżki rowerowe oddzielone od jezdni pasem zieleni;
- 3) dostępność: poprzez skrzyżowania. Dopuszcza się obsługę bezpośrednią dla dużych obiektów (przemysłowych, składowych, handlowo – usługowych itp.).

3. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) obiekty małej architektury: dopuszcza się;
- 2) nośniki reklamowe: zakaz lokalizacji;
- 3) tymczasowe obiekty usługowo handlowe: zakaz sytuowania;
- 4) urządzenia techniczne: ulica w liniach rozgraniczających jest korytarzem infrastruktury technicznej stanowiącej wyposażenie terenów przeznaczonych pod zabudowę;
- 5) zasady lokalizacji zieleni: zieleń dopuszcza się przy zachowaniu minimalnej szerokości chodnika 2m.

4. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu: zakaz tymczasowego zagospodarowania terenu.

5. Inne ustalenia: dopuszcza się tymczasowe obiekty budowlane z zastrzeżeniem ust. 3 pkt 3.

6. Stawka procentowa: nie ustala się stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla całego terenu KD.Z.05.

§ 35.

Ustalenia dla terenu KD.L.06 o pow. 1,07 ha

1. Przeznaczenie terenu: ulica klasy L – lokalna, ul. Żuławska (istn. droga powiatowa nr 2125N),

2. Parametry, wyposażenie i dostępność:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających min.20m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) przekrój: 1/2, tj. ulica jednojezdniowa, dwupasowa, szerokość jezdni 7 m, chodnik co najmniej po jednej stronie jezdni, dopuszcza się lokalizację ścieżki rowerowej w liniach rozgraniczających ulicy;
- 3) dostępność: dostęp do drogi bez ograniczeń.

3. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) obiekty małej architektury: dopuszcza się;
- 2) nośniki reklamowe: zakaz lokalizacji;
- 3) tymczasowe obiekty usługowo handlowe: zakaz sytuowania;
- 4) urządzenia techniczne: ulica w liniach rozgraniczających jest korytarzem infrastruktury technicznej stanowiącej wyposażenie terenów przeznaczonych pod zabudowę;
- 5) zasady lokalizacji zieleni: zieleń dopuszcza się przy zachowaniu minimalnej szerokości chodnika 2m.

4. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu: zakaz tymczasowego zagospodarowania terenu.

5. Inne ustalenia: dopuszcza się tymczasowe obiekty budowlane z zastrzeżeniem ust. 3 pkt

3.

6. Stawka procentowa: nie ustala się stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla całego terenu KD.L.06/ZZ.

§ 36.

Ustalenia dla terenu KD.L.07 o pow. 0,77 ha

1. Przeznaczenie terenu: ulica klasy L – lokalna, ul. Warszawska.

2. Parametry, wyposażenie i dostępność:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających min.15m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) przekrój: 1/2, tj. ulica jednojezdniowa, dwupasowa, szerokość jezdni 7 m, chodnik co najmniej po jednej stronie jezdni, dopuszcza się lokalizację ścieżki rowerowej w liniach rozgraniczających ulicy;
- 3) dopuszcza się lokalizację pętli autobusowej w liniach rozgraniczających drogi;
- 4) dostępność: dostęp do drogi bez ograniczeń.

3. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) obiekty małej architektury: dopuszcza się;
- 2) nośniki reklamowe: zakaz lokalizacji;
- 3) tymczasowe obiekty usługowo handlowe: zakaz sytuowania;
- 4) urządzenia techniczne: ulica w liniach rozgraniczających jest korytarzem infrastruktury technicznej stanowiącej wyposażenie terenów przeznaczonych pod zabudowę;
- 5) zasady lokalizacji zieleni: zieleń dopuszcza się przy zachowaniu minimalnej szerokości chodnika 2m.

4. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu: zakaz tymczasowego zagospodarowania terenu.

5. Inne ustalenia: dopuszcza się tymczasowe obiekty budowlane z zastrzeżeniem ust. 3 pkt 3.

6. Stawka procentowa: nie ustala się stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla całego terenu KD.L.07.

§ 37.

Ustalenia dla terenu KD.D.08/ZZ o pow. 0,28 ha

1. Przeznaczenie terenu: ulica klasy D – dojazdowa.

2. Parametry, wyposażenie i dostępność:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających min.15m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) przekrój: ulica jednojezdniowa, dwupasowa, szerokość jezdni 6 m, chodnik co najmniej po jednej stronie jezdni, dopuszcza się lokalizację ścieżki rowerowej w liniach rozgraniczających ulicy;
- 3) dopuszcza się lokalizację parkingu w liniach rozgraniczających ulicy;
- 4) dostępność: dostęp do drogi bez ograniczeń.

3. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) obiekty małej architektury: dopuszcza się;
- 2) nośniki reklamowe: zakaz lokalizacji;
- 3) tymczasowe obiekty usługowo handlowe: zakaz sytuowania;
- 4) urządzenia techniczne: ulica w liniach rozgraniczających jest korytarzem infrastruktury technicznej stanowiącej wyposażenie terenów przeznaczonych pod zabudowę;
- 5) zasady lokalizacji zieleni: zieleń dopuszcza się przy zachowaniu minimalnej szerokości chodnika 2m.

4. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu: zakaz tymczasowego zagospodarowania terenu.

5. Inne ustalenia:

- 1) dopuszcza się tymczasowe obiekty budowlane z zastrzeżeniem ust. 3 pkt 3;

2) teren położony w granicach administracyjnych morskiego portu na Zalewie Wiślanym w Elblągu. Wszystkie zmiany sposobu użytkowania i zagospodarowania terenu należy uzgodnić z właściwym terytorialnie organem administracji morskiej.

6. Stawka procentowa: nie ustala się stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla całego terenu KD.D.08/ZZ.

§ 38.

Ustalenia dla terenu KD.D.09 o pow. 1,05 ha

1. Przeznaczenie terenu: ulica klasy D – dojazdowa.

2. Parametry, wyposażenie i dostępność:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających min. 15m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) przekrój: ulica jednojezdniowa, dwupasowa zakończona placem do zawracania o minimalnych wymiarach 20m x 20m, szerokość jezdni 6 m, chodnik co najmniej po jednej stronie jezdni, dopuszcza się lokalizację ścieżki rowerowej w liniach rozgraniczających ulicy;
- 3) dopuszcza się lokalizację rowu melioracyjnego w liniach rozgraniczających ulicy;
- 4) dostępność: dostęp do drogi bez ograniczeń.

3. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) obiekty małej architektury: dopuszcza się;
- 2) nośniki reklamowe: zakaz lokalizacji;
- 3) tymczasowe obiekty usługowo handlowe: zakaz sytuowania;
- 4) urządzenia techniczne: ulica w liniach rozgraniczających jest korytarzem infrastruktury technicznej stanowiącej wyposażenie terenów przeznaczonych pod zabudowę;
- 5) zasady lokalizacji zieleni: zieleń dopuszcza się przy zachowaniu minimalnej szerokości chodnika 2m.

4. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu: zakaz tymczasowego zagospodarowania terenu.

5. Inne ustalenia:

- 1) wyklucza się zjazd na drogę KD.G.04;
- 2) dopuszcza się tymczasowe obiekty budowlane z zastrzeżeniem ust. 3 pkt 3.

6. Stawka procentowa: nie ustala się stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla całego terenu KD.D.09.

§ 39.

Ustalenia dla terenu KD.D.10 o pow. 0,49 ha

1. Przeznaczenie terenu: ulica klasy D – dojazdowa.

2. Parametry, wyposażenie i dostępność:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających min. 10m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) przekrój ulicy: dopuszcza się zagospodarowanie bez wyodrębniania jezdni i chodników;
- 3) dostępność: dostęp do drogi bez ograniczeń.

3. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) obiekty małej architektury: dopuszcza się;
- 2) nośniki reklamowe: zakaz lokalizacji;
- 3) tymczasowe obiekty usługowo handlowe: zakaz sytuowania;
- 4) urządzenia techniczne: ulica w liniach rozgraniczających jest korytarzem infrastruktury technicznej stanowiącej wyposażenie terenów przeznaczonych pod zabudowę;
- 5) zasady lokalizacji zieleni: zieleń dopuszcza się przy zachowaniu minimalnej szerokości chodnika 2m.

4. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu: zakaz tymczasowego zagospodarowania terenu.

5. Inne ustalenia: dopuszcza się tymczasowe obiekty budowlane z zastrzeżeniem ust. 3 pkt 3.

6. Stawka procentowa: nie ustala się stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla całego terenu KD.D.10.

§ 40.

Ustalenia dla terenu KD.D.11 o pow. 1,14 ha

1. Przeznaczenie terenu: ulica klasy D – dojazdowa.

2. Parametry, wyposażenie i dostępność:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających min.10m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) przekrój ulicy: dopuszcza się zagospodarowanie bez wyodrębniania jezdni i chodników;
- 3) dostępność: dostęp do drogi bez ograniczeń.

3. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) obiekty małej architektury: dopuszcza się;
- 2) nośniki reklamowe: zakaz lokalizacji;
- 3) tymczasowe obiekty usługowo handlowe: zakaz sytuowania;
- 4) urządzenia techniczne: ulica w liniach rozgraniczających jest korytarzem infrastruktury technicznej stanowiącej wyposażenie terenów przeznaczonych pod zabudowę;
- 5) zasady lokalizacji zieleni: zieleń dopuszcza się przy zachowaniu minimalnej szerokości chodnika 2m;

4. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu: zakaz tymczasowego zagospodarowania terenu.

5. Inne ustalenia:

- 1) teren poniżej rzędnej 1,41 m n.p.m. stanowi obszar bezpośredniego zagrożenia powodzią oznaczony na rysunku planu „ZZ”. Obowiązują przepisy wynikające z ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne Dz.U.05.267.2255, art.40 i 82; lokalizacja zabudowy zgodnie z przeznaczeniem terenu będzie możliwa po wybudowaniu wałów przeciwpowodziowych;
- 2) dopuszcza się tymczasowe obiekty budowlane z zastrzeżeniem ust. 3 pkt 3;
- 3) na terenie wydzielenia wewnętrznego oznaczonego jako KD/1.1.KP obowiązuje lokalizacja parkingu.
- 4) teren oznaczony jako wydzielenie wewnętrzne KD/1.2.Ks przeznacza się dla przepompowni ścieków.

6. Stawka procentowa: nie ustala się stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla całego terenu KD.D.11.

§ 41.

Ustalenia dla terenu KD.D.12/ZZ o pow. 0,25 ha

1. Przeznaczenie terenu: ulica klasy D – dojazdowa.

2. Parametry, wyposażenie i dostępność:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających min.10m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) przekrój ulicy: dopuszcza się zagospodarowanie bez wyodrębniania jezdni i chodników;
- 3) dostępność: dostęp do drogi bez ograniczeń;
- 4) obowiązuje lokalizacja placu do zawracania o wymiarach minimalnych 20x20m, zgodnie z rysunkiem planu.

3. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) obiekty małej architektury: dopuszcza się;
- 2) nośniki reklamowe: zakaz lokalizacji;
- 3) tymczasowe obiekty usługowo handlowe: zakaz sytuowania;
- 4) urządzenia techniczne: ulica w liniach rozgraniczających jest korytarzem infrastruktury technicznej stanowiącej wyposażenie terenów przeznaczonych pod zabudowę;
- 5) zasady lokalizacji zieleni: zieleń dopuszcza się przy zachowaniu minimalnej szerokości chodnika 2m;
- 6) na terenie wydzielenia wewnętrznego oznaczonego jako 12/1.1.KP obowiązuje lokalizacja

parkingu.

4. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu: zakaz tymczasowego zagospodarowania terenu.

5. Inne ustalenia:

1) teren poniżej rzędnej 1,41 m n.p.m. stanowi obszar bezpośredniego zagrożenia powodzią oznaczony na rysunku planu „ZZ”; obowiązują przepisy wynikające z ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne Dz.U.05.267.2255, art.40 i 82;

2) dopuszcza się tymczasowe objekty budowlane z zastrzeżeniem ust. 3 pkt 3.

6. Stawka procentowa: nie ustala się stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla całego terenu KD/D12/ZZ.

§ 42.

Ustalenia dla terenów KD.D.13/ZZ o pow. 0.86 ha

1. Przeznaczenie terenu: ulica klasy D – dojazdowa.

2. Parametry, wyposażenie i dostępność:

1) szerokość w liniach rozgraniczających min.10m, zgodnie z rysunkiem planu;

2) przekrój ulicy: dopuszcza się zagospodarowanie bez wyodrębniania jezdni i chodników;

3) dostępność: dostęp do drogi bez ograniczeń.

3. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

1) objekty małej architektury: dopuszcza się;

2) nośniki reklamowe: zakaz lokalizacji;

3) tymczasowe objekty usługowo handlowe: zakaz sytuowania;

4) urządzenia techniczne: ulica w liniach rozgraniczających jest korytarzem infrastruktury technicznej stanowiącej wyposażenie terenów przeznaczonych pod zabudowę;

5) zasady lokalizacji zieleni: zieleń dopuszcza się przy zachowaniu minimalnej szerokości chodnika 2m.

4. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu: zakaz tymczasowego zagospodarowania terenu.

5. Inne ustalenia:

1) teren poniżej rzędnej 1,41 m n.p.m. stanowi obszar bezpośredniego zagrożenia powodzią oznaczony na rysunku planu „ZZ”, obowiązują przepisy wynikające z ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne Dz.U.05.267.2255, art.40 i 82;

2) dopuszcza się tymczasowe objekty budowlane z zastrzeżeniem ust. 3 pkt 3.

6. Stawka procentowa: nie ustala się stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla całego terenu KD.D.13/ZZ.

§ 43.

Ustalenia dla terenu KD.D.14 o pow. 0,45 ha

1. Przeznaczenie terenu: ulica klasy D – dojazdowa.

2. Parametry, wyposażenie i dostępność:

1) dostępność: dostęp do drogi bez ograniczeń;

2) szerokość w liniach rozgraniczających min.12m, obowiązuje lokalizacja placu do zawracania o wymiarach minimalnych 20x20m, zgodnie z rysunkiem planu;

3) przekrój ulicy: dopuszcza się zagospodarowanie bez wyodrębniania jezdni i chodników;

4) niweleta jezdni 2,80 m n.p.m.

3. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

1) objekty małej architektury: dopuszcza się;

2) nośniki reklamowe: zakaz lokalizacji;

3) tymczasowe objekty usługowo handlowe: zakaz sytuowania;

4) urządzenia techniczne: ulica w liniach rozgraniczających jest korytarzem infrastruktury technicznej stanowiącej wyposażenie terenów przeznaczonych pod zabudowę;

5) zasady lokalizacji zieleni: zieleń dopuszcza się przy zachowaniu minimalnej szerokości chodnika 2m.

4. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu: zakaz tymczasowego zagospodarowania terenu.

5. Inne ustalenia:

1) dopuszcza się tymczasowe obiekty budowlane z zastrzeżeniem ust. 3 pkt 3;

2) teren położony w granicach administracyjnych morskiego portu na Zalewie Wiślanym w Elblągu. Wszystkie zmiany sposobu użytkowania i zagospodarowania terenu należy uzgodnić z właściwym terytorialnie organem administracji morskiej;

3) ulica KD.D.14 pełni funkcję wału przeciwsztormowego.

6. Stawka procentowa: nie ustala się stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla całego terenu KD.D.14.

Rozdział 5.

§ 44.

Ochrona gruntów rolnych i leśnych

1. Łączna suma gruntów rolnych nie posiadających zgody na przeznaczenie na cele nierolnicze, wynosi 3,7041 ha, w tym:

a) grunty rolne o powierzchni 1,8291 ha, które uzyskały zgodę Ministra na przeznaczenie na cele nierolnicze - decyzja nr GZ.tr.057/602-859/05 z dnia 10.10.2006 roku),

b) grunty rolne nie wymagające zgody na przeznaczenie na cele nierolnicze o powierzchni 1,8750 ha.

2. Większość gruntów rolnych przeznaczonych w planie na cele nierolnicze uzyskała zgodę na przeznaczenie na cele nierolnicze na podstawie art. 7 ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych z dnia 26 marca 1982 r (Dz. U. Nr 11, poz.79 z późniejszymi zmianami) w trakcie sporządzania planów już nie obowiązujących:

1) miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego miasta Elbląga, zatwierdzony uchwałą nr XXVI/133/88 Miejskiej Rady Narodowej w Elblągu z dnia 13 czerwca 1988 roku;

2) miejscowy plan szczegółowy zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy „Zawodzie” w Elblągu, uchwalony przez Miejską Radę Narodową w Elblągu w dniu 21 grudnia 1989 r. uchwałą nr XI/49/89.

Rozdział 6

§ 45.

Przepisy końcowe.

Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko Mazurskiego.

**PRZEWODNICZĄCY
RADY Miejskiej w Elblągu**

Janusz Nowak