

**UCHWAŁA NR XXXIII / 823 / 2006
RADY MIEJSKIEJ w ELBLĄGU
z dnia 26.10.2006 r.**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
rejonu ulic Łęczyckiej i Sadowej w Elblągu.**

Na podstawie art. 20, ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80 poz.717; z 2004r. Nr 6, poz. 41 i Nr 141, poz. 1492, z 2005 r. Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087, z 2006 r. Nr 45, poz. 319) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591, z 2002r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271 i Nr 214, poz.1806; z 2003r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568; z 2004r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203; z 2005 r. Nr 172, poz. 1441, z 2006 r. Nr 17, poz. 128) **Rada Miejska w Elblągu uchwala, co następuje:**

PRZEPISY OGÓLNE

§ 1

1. Uchwala się „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego rejonu ulic Łęczyckiej i Sadowej w Elblągu”, tj. obszaru położonego w południowo – wschodniej części miasta i ograniczonego od zachodu ulicą Sadową, od północy ciągiem ulic Bema – Łęczyccka (włącznie), od wschodu graniczy z terenem zamkniętym, południowa granica przebiega wzdłuż ulicy Kossaka (włącznie) oraz przylega do osiedla przy ul. Kolejowej.
2. Granice obszaru objętego ustaleniami planu przedstawia rysunek planu – załącznik graficzny nr 1 do niniejszej uchwały.
3. Plan sporządzono zgodnie z polityką przestrzenną gminy, określoną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Elbląga przyjętego uchwałą nr XIX/341/96 Rady Miejskiej z dnia 29 sierpnia 1996 roku.
4. Plan zawiera ustalenia w zakresie określonym w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oprócz zagadnień niewystępujących na terenie objętym ustaleniami planu: ochrony terenów górniczych, obszarów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, a także tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

5. Rozstrzygnięcia w sprawie rozpatrzenia uwag do projektu planu oraz o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej i zasadach ich finansowania stanowią załączniki Nr 2 i Nr 3 do uchwały.
6. W sprawach nie regulowanych niniejszą uchwałą zastosowanie mają przepisy szczególne, odnoszące się do obszaru objętego ustaleniami planu.

§ 2

1. Integralną częścią uchwały jest załącznik graficzny Nr 1 - rysunek planu w skali 1:2000.
2. Następujące oznaczenia graficzne w rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
 - a) linie rozgraniczające jednostki planu – tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - b) symbole literowo-cyfrowe przyporządkowane poszczególnym jednostkom planu;
 - c) ustalone i nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - d) strefa ochrony konserwatorskiej „A” (obiekty objęte prawną ochroną konserwatorską);
 - e) strefa ochrony pomnika przyrody;
 - f) obiekty o wartościach kulturowych i przyrodniczych;
 - g) projektowana zieleń wysoka;
 - h) akcent architektoniczny;
 - i) punkt widokowy;
 - j) lokalizacja zjazdów;
 - k) przebieg ciągów pieszych i rowerowych poza wyznaczonymi ciągami komunikacyjnymi;
 - l) przejścia dla pieszych.

§ 3

1. Ustala się następujące nadrzędne cele polityki przestrzennej na obszarze objętym ustaleniami planu:
 - a) realizacja zasad ładu przestrzennego;
 - b) ochrona wartości kulturowych i przyrodniczych;
 - c) tworzenie nowych elementów sieci komunikacyjnej miasta oraz poprawa obsługi komunikacyjnej;
 - d) uporządkowanie oraz intensyfikacja wykorzystania terenu;
 - e) wzbogacenie południowo – wschodniej części miasta w tereny zieleni ogólnodostępnej powiązane z systemem ekologicznym miasta;
2. Ustala się następujące zadania polityki przestrzennej na obszarze objętym ustaleniami planu:

- a) modernizacja i rozbudowa ciągu ulic Bema – Łęczyckiej ze szczególnym uwzględnieniem skrzyżowania w rejonie ulicy Reymonta, zwiększenie bezpieczeństwa ruchu przez obsługę przyległych terenów od strony nowoutworzonej ulicy dojazdowej;
- b) umożliwienie bezkolizyjnej obsługi komunikacyjnej terenów przyległych do ulicy Bema – Łęczyckiej w celu rewitalizacji i intensyfikacji rozwoju tych terenów;
- c) wykształcenie dwóch ulic lokalnych: ulicy łączącej ul. Bema – Łęczycką z ul. Kossaka, oraz ulicy łączącej ul. Grottgera poprzez ul. Kossaka z ul. Sadową;
- d) rozwój sieci dróg rowerowych w kierunku centrum oraz w kierunku Europarku i Bażantarni;
- e) odtworzenie i kształtowanie korytarza zieleni w systemie ekologicznie ważnych terenów miasta;
- f) rewaloryzacja dwóch zabytkowych cmentarzy, włączenie ich w ogólnomiejski system zieleni publicznie dostępnej, wzbogacenie osiedli w południowo – wschodniej części miasta w tereny sportowo – rekreacyjne;
- g) utworzenie warunków do przyszłej intensyfikacji użytkowania terenów wewnątrz obszaru opracowania.

§ 4

1. Ustala się podział obszaru objętego planem na jednostki funkcjonalne zawierające tereny o różnych zasadach zabudowy i zagospodarowania terenu, wydzielone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczone symbolami literowo-cyfrowymi. Zasady zabudowy i zagospodarowania dla wyróżnionych jednostek zawarte są w przepisach szczegółowych uchwały.
2. Linie rozgraniczające, o których mowa w ust. 1, poprowadzono po funkcjonujących liniach podziałów geodezyjnych lub należy wyznaczyć je geodezyjnie w projektach podziału gruntów, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 5

W planie określa się przeznaczenie terenów:

1. Zabudowy usługowej, oznaczonych na rysunku planu symbolem **U**;
2. Usług religijnych, oznaczonych na rysunku planu symbolem **UR**;
3. Zabudowy mieszkalno-usługowej jednorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu symbolem **MNU**;
4. Zabudowy mieszkalno-usługowej wielorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu symbolem **MWU**;
5. Zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu symbolem **MN**;
6. Infrastruktury technicznej dla urządzeń energetycznych oznaczonych na rysunku planu symbolem **ITE**.
7. Zieleni urządzonej, oznaczonych na rysunku planu symbolem **ZP**;

8. Terenów ogrodów działkowych, oznaczonych na rysunku planu symbolem **ZD**;
9. Komunikacji, oznaczonych na rysunku planu dla terenów dróg publicznych symbolem **KD** ;
10. Parkingów, oznaczonych na rysunku planu symbolem **KP**.

§ 6

1. Ustala się następujące formy i zasady ochrony zasobów kulturowych i krajobrazowych:
 - a) dostosować się do wytycznych i warunków określonych przez Państwową Służbę Ochrony Zabytków przy wykonaniu wszelkich prac budowlanych i remontowych na terenach objętych strefą ścisłej ochrony konserwatorskiej (patrz ust. 2);
 - b) zachować pierwotną kompozycję nasadzeń zieleni w regularnym układzie alejowym na terenie byłych cmentarzy (**ZP1, ZP2,UR**);
 - c) objąć ochroną unikatowe okazy roślinności (*Hedera helix*) w północnej części terenu **UR**;
 - d) objąć ochroną zachowawczą zabytkowe obiekty, oznaczone na rysunku planu;
 - e) objąć ochroną ekspozycję wzgórza cmentarnego;
 - f) zachować istniejącą wartościową zieleń wysoką w szczególności związaną z historycznymi zabudowaniami dzielnicy oraz cmentarną;
 - g) utworzyć strefę ochronną o promieniu 25 m. od pnia drzewa zarejestrowanego jako pomnik przyrody (patrz ust. 2, p. 4. Ustalenia szczegółowe patrz §§ 23, 24);
 - h) odtworzyć i kształtować korytarz zieleni w systemie terenów ekologicznie ważnych;
 - i) zachować istniejące zespoły drzew i krzewów pełniące ważną rolę sanitarną oraz estetyczną;
 - j) likwidacja zieleni wysokiej tylko w uzasadnionych przypadkach związanych z prowadzeniem komunikacji;
 - k) obiekty objęte strefą „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej oznaczone są na rysunku planu odpowiednim oznaczeniem graficznym oraz numerem porządkowym (ust. 2);
2. Obiekty wpisane do rejestru zabytków i oznaczone na rysunku planu:
 - 1- były cmentarz ewangelicki przy ul. Bema nr 357/94 z dn. 07.05.1994
 - 2- były cmentarz przy ul. Sadowej nr 357/94 z dn. 07.05.1994
 - 3- kościół prawosławny pw. św. Marii Magdaleny (były ewangelicki) wraz z byłym cmentarzem ewangelickim nr 334/94 z dn. 23.02.1994r.
 - 4- pomnik przyrody (dąb szypułkowy) zapisany w rejestrze pod nr 63/88 (zarządzenie nr 21/88 Wojewody Elbląskiego z dn. 02.09.1988 r.)
3. Ochrona zachowawcza, o której mowa w ust. 1 pkt c), polega na:

- a) zachowaniu gabarytów budynku, kompozycji ściany frontowej i kształtu dachu;
- b) zachowaniu charakterystycznych elementów wystroju budynku;
- c) uwzględnieniu w kolorystyce elewacji elementów kompozycji i wystroju budynku;
- d) stosowaniu powyższych zasad do nowej zabudowy realizowanej w sąsiedztwie chronionej, a także przy wymianie zabudowy zdekapitalizowanej.

§ 7

Ustala się następujące formy i zasady ochrony środowiska:

1. Stosownie do obowiązujących przepisów z zakresu ochrony środowiska w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku określa się dopuszczalny poziom hałasu jak dla terenów w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tys. mieszkańców ze zwartą zabudową mieszkaniową i koncentracją obiektów administracyjnych, handlowych i usługowych na cały obszar objęty ustaleniami planu oraz zaleca się:
 - a) zwiększyć izolacyjność akustyczną przegród zewnętrznych i stolarki w budynkach mieszkalnych zlokalizowanych wzdłuż ulic Bema i Łęczyckiej;
 - b) niższe kondygnacje budynków narażonych na hałas przeznaczyć na funkcje usługowe.
2. Na całym obszarze objętym ustaleniami planu wyklucza się lokalizowanie zakładów i urządzeń powodujących zanieczyszczenie środowiska, tzn. emisję, która jest szkodliwa dla zdrowia ludzi lub stanu środowiska, powoduje szkodę w dobrach materialnych, pogarsza walory estetyczne środowiska, lub koliduje z innymi, uzasadnionymi sposobami korzystania ze środowiska.
3. Wyklucza się lokalizację nowych oraz rozbudowę istniejących stacji nadawczych w granicach planu

§ 8

1. Określone w rysunku planu linie rozgraniczające tereny i linie podziału terenów są granicami działek budowlanych.
2. Dalsze wydzielenia działek budowlanych z obszarów ograniczonych liniami, o których mowa w ust.1, może odbywać się z zachowaniem następujących zasad:
 - a) wielkość i kształt działki powinny być dostosowane do jej przeznaczenia, w tym zapewnić warunki dla parkowania i garażowania pojazdów osób zamieszkałych, zatrudnionych i użytkowników usług;
 - b) działka winna mieć bezpośredni dostęp do ulicy lub być połączona z nią dojazdem zapewniającym możliwość realizacji ciągów infrastrukturalnych. W przypadku wydzielenia pojedynczej działki minimalna szerokość dojazdu – 6m. W przypadku wydzielenia więcej niż jedną działkę – parametry wewnętrznej ulicy dojazdowej powinny być zgodne z przepisami ustawy o drogach.

- c) działka pod zabudowę mieszkaniową i usługową winna posiadać dostęp do urządzeń miejskiej infrastruktury technicznej w zakresie określonym w §9 uchwały.

§ 9

1. Ustala się następujące zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:
 - a) zaopatrzenie w energię elektryczną, gaz i wodę oraz odprowadzenie ścieków sanitarnych i wód opadowych odbywać się może wyłącznie w ramach działających w mieście systemów;
 - b) wody opadowe z powierzchni utwardzonych należy odprowadzać do kanalizacji deszczowej po uprzednim podczyszczeniu przez odpowiednie urządzenia w stopniu przewidzianym w przepisach szczegółowych;
 - c) do ogrzewania pomieszczeń może być stosowana energia dostarczona z miejskiego systemu ciepłowniczego oraz uzyskiwana z lokalnych i indywidualnych urządzeń wykorzystujących nieuciążliwe dla środowiska paliwa i nośniki energii;
2. Ustala się następujące warunki budowy sieci infrastruktury technicznej:
 - a) wszystkie sieci wykonywać należy jako podziemne;
 - b) prowadzenie sieci, z wyjątkiem sieci ciepłowniczej, powinno odbywać się w wyznaczonych pasach drogowych publicznych i wewnętrznych ulic.

§ 10

Ilekcroć w niniejszej uchwale mowa jest o:

- 1) **uchwale, planie i rysunku planu** bez dodatkowych określeń – rozumie się przez to odpowiednio: niniejszą uchwałę, miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego uchwalony niniejszą uchwałą i załącznik graficzny do niniejszej uchwały;
- 2) **linii zabudowy** – rozumie się przez to linię, która reguluje usytuowanie zabudowy w stosunku do linii rozgraniczającej tereny o różnych kategoriach przeznaczenia, przy czym obowiązująca linia zabudowy wyznacza położenie ściany frontowej budynku, zaś nieprzekraczalna linia zabudowy ogranicza teren, na którym zabudowa kubaturowa może być lokalizowana; w miejscach, gdzie nie określono linii zabudowy, nieprzekraczalną linię zabudowy stanowi linia rozgraniczająca tereny o różnych kategoriach przeznaczenia;
- 3) **przepisach szczególnych** – oznacza to inne przepisy obowiązujących ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych;
- 4) **obszarze lub obiekcie chronionym** – rozumie się przez to obszar lub obiekt objęty ochroną na podstawie ustaleń planu;
- 5) **działce budowlanej** – rozumie się przez to nieruchomości gruntową lub działkę gruntu, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej spełniają wymogi realizacji

obiektów budowlanych wynikające z odrębnych przepisów i ustaleń niniejszego planu;

- 6) **akcencie architektonicznym** - należy przez to rozumieć detal architektoniczny lub część konstrukcyjną budynku o kształcie wyróżniającym się w bryle budynku;
- 7) **kondygnacjach** - należy przez to rozumieć kondygnacje nadziemne;
- 8) **wysokość zabudowy** – należy przez to rozumieć wysokość budynku określoną w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 9) **dachu stromym** - należy przez to rozumieć dach co najmniej dwuspadowy, którego połacie są nachylone do poziomu pod kątem 35° - 45°;
- 10) **wskaźniku intensywności zabudowy** – rozumie się przez to stosunek powierzchni ogólnej budynków znajdujących się na danej działce do powierzchni tej działki;
- 11) **zabudowie mieszkaniowej** – rozumie się przez to budynki mieszkalne oraz mieszkalno – usługowe wraz ze służącymi ich użytkownikom garażami, miejscami postojowymi, dojazdami, placami gospodarczymi i zielenią rekreacyjną;
- 12) **usługach komercyjnych** – rozumie się przez to usługi i urządzenia usługowe w zakresie: handlu, gastronomii, turystyki i rekreacji, finansów i ubezpieczeń, administracji gospodarczej, obsługi komunikacji oraz usług bytowych, w obiektach wbudowanych lub wolnostojących wraz z obsługującymi je terenami;
- 13) **funkcji uciążliwej** - należy przez to rozumieć obiekt lub urządzenie, których normalne funkcjonowanie:
 - powoduje zanieczyszczenie środowiska, rozumianego tak, jak określa art. 3 pkt. 49 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska (Dz. U. Nr 62, poz.627),
 - jest źródłem uciążliwych oddziaływań, powodujących przekroczenie standardów jakości środowiska poza terenem, dla którego ich użytkownik ma tytuł prawny;
- 14) **powierzchni biologicznie czynnej** - należy przez to rozumieć powierzchnię terenu pozostającą aktywną przyrodniczo, czyli pokrytą warstwą gleby z roślinnością naturalną lub urządzoną i pielęgnowaną,
- 15) **kompleksowym opracowaniu projektowym** - należy przez to rozumieć opracowanie projektowe, które obejmuje cały teren wskazany w niniejszym planie miejscowym. Minimalny zakres tego opracowania to koncepcja urbanistyczno-architektoniczna zagospodarowania terenu, zawierająca minimum:
 - przebieg wewnętrznych dróg dojazdowych i przejść pieszych,
 - projekt podziału na działki budowlane,
 - usytuowania budynków i wymaganych urządzeń towarzyszących na działkach,
 - przebieg głównych sieci i lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej.
- 16) **zabudowie gospodarczej** - należy przez to rozumieć zabudowę przeznaczoną do niezawodowego wykonywania prac warsztatowych oraz do przechowywania

materiałów, narzędzi i sprzętu służących do obsługi budynku mieszkalnego, usługowego, a także ich otoczenia.

PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE

§ 11

1. Ustala się teren o funkcji usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **U1**.
2. Przeznaczenie podstawowe terenu, o którym mowa w ust. 1, to: usługi komercyjne, ochrony zdrowia oraz inne nieuciążliwe dla otoczenia wraz z obsługą komunikacyjną i infrastrukturą techniczną.
3. Przeznaczenie dopuszczone na terenie jednostki **U1**:
funkcja mieszkalna na wyższych kondygnacjach budynków usługowych;
4. Warunki dopuszczenia przeznaczenia określonego w ust. 3:
 - a) nieuciążliwość usług dla funkcji mieszkalnej;
 - b) odległość obiektów mieszkalnych od granicy z terenem **ITE** nie mniej niż 25 m;
5. Zasady zagospodarowania jednostki planu **U1**:
 - a) zakaz dojazdu od strony ul. Bema;
 - b) wszelkie funkcje związane z obsługą komunikacyjną terenu rozwiązywać w obrębie jednostki **U1**;
 - c) przewidzieć niezbędną ilość miejsc postojowych dla samochodów osobowych, nie mniej jednak niż 1 miejsce na 10 zatrudnionych oraz 1 miejsce na 1 mieszkanie ;
 - d) minimalna wielkość terenu biologicznie czynnego jednostki oraz poszczególnych działek budowlanych znajdujących się w tej jednostce – 20% (patrz § 10 pkt 14);
6. Zasady kształtowania zabudowy na terenie jednostki **U1**:
 - a) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
 - b) od strony ul. Bema kształtować zabudowę o wysokości 3 kondygnacje wraz z poddaszem użytkowym. Dach stromy dwu lub czterospadowy. Architektura zabudowy w nawiązaniu do historycznej zabudowy zlokalizowanej wzdłuż ul. Bema podlegającej ochronie zachowawczej i wyróżnionej na rysunku planu.

§ 12

1. Ustala się teren usług z zakresu ochrony zdrowia oznaczony na rysunku planu symbolem **U2**.
2. Zasady zagospodarowania jednostki planu **U2**:
 - a) minimalna wielkość terenu biologicznie czynnego jednostki – 20% ogólnej powierzchni terenu (patrz § 10 pkt 14);
 - b) kompleksowe rozwiązanie obsługi komunikacyjnej w obrębie jednostki;

- c) zakaz dojazdu od strony ul. Bema;
 - d) dojazd na teren jednostki oraz lokalizacja parkingów zgodnie z rysunkiem planu;
 - e) przewidzieć niezbędną ilość miejsc postojowych dla samochodów osobowych odpowiednio do potrzeb funkcji;
 - f) udostępnić dojazd do terenu przyległej jednostki planu MNU zgodnie z rysunkiem planu do momentu realizacji dojazdu od strony ulicy 06.KDD1/2.
3. Zasady kształtowania zabudowy na terenie, o którym mowa w ust. 1:
adaptacja bądź nadbudowa istniejącego budynku.

§ 13

1. Ustala się tereny usług i zróżnicowanej działalności gospodarczej oznaczone na rysunku planu symbolem **U3**.
2. Przeznaczenie podstawowe terenu, o którym mowa w ust. 1: usługi nieuciążliwe dla środowiska, drobna wytwórczość handel hurtowy wraz z obsługą komunikacyjną i infrastrukturą techniczną.
3. Przeznaczenie dopuszczone na terenie jednostki **U3**:
funkcja mieszkalna na wyższych kondygnacjach budynków usługowych przy warunku nieuciążliwości usług dla funkcji mieszkalnej;
4. Zasady zagospodarowania jednostki planu **U3**:
 - a) minimalna wielkość terenu biologicznie czynnego jednostki oraz poszczególnych działek budowlanych znajdujących się w tej jednostce – 20% (patrz § 10 pkt 14);
 - b) kompleksowe rozwiązanie obsługi komunikacyjnej w obrębie jednostki **U3**;
 - c) przewidzieć niezbędną ilość miejsc postojowych dla samochodów osobowych, nie mniej jednak niż 1 miejsce na 10 zatrudnionych oraz 1 miejsce na 1 mieszkanie.
5. Zasady kształtowania zabudowy na terenie, o którym mowa w ust. 1:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
 - b) wysokość zabudowy do 3 kondygnacji łącznie z poddaszem użytkowym z dachem stromym od strony ul. Sadowej, lub do 2 kondygnacji z dachem dowolnym w głębi działki.

§ 14

1. Ustala się teren zabudowy usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **U4**.
2. Przeznaczenie podstawowe to: zabudowa usługowa w zakresie handlu i gastronomii wraz z obsługą komunikacyjną i infrastrukturą techniczną.
3. Przeznaczenie dopuszczone na terenie **U4** to: funkcja mieszkalna na wyższej kondygnacji zabudowy usługowej.

4. Zasady zagospodarowania terenu oraz kształtowania zabudowy na terenie jednostki planu **U4**:
 - a) minimalna wielkość terenu biologicznie czynnego jednostki– 20% (patrz § 10 pkt 14);
 - b) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
 - c) kształt zabudowy – obiekt w stylu regionalnym z dachem stromym. Wysokość 2-3 kondygnacje w raz z poddaszem użytkowym.

§ 15

1. Ustala się teren usług religijnych oznaczony na rysunku planu symbolem **UR**.
2. Przeznaczenie podstawowe terenu – teren kultu religijnego z obiektem sakralnym – kościół pw. św. Marii Magdaleny wraz z plebanią.
3. Zasady zagospodarowania jednostki planu **UR**:
 - a) adaptacja istniejącego obiektu sakralnego na cele kultu religijnego;
 - b) adaptacja istniejącego budynku mieszkalnego;
 - c) ścisła ochrona konserwatorska całego terenu jednostki **UR**;
 - d) ustala się ochronę na zasadach określonych w § 6 uchwały budynków objętych ochroną zachowawczą i konserwatorską i zaznaczonych odpowiednio na rysunku planu;
 - e) objąć ochroną występującą w terenie roślinność zgodnie z ustaleniami § 6;
 - f) dopuszcza się rozbudowę budynku plebani w kierunku wnętrza posesji zgodnie z rysunkiem planu jako budynek parterowy. Projekt rozbudowy należy uzgodnić z odpowiednimi służbami ochrony zabytków;

§ 16

1. Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **MNU**.
2. Przeznaczenie podstawowe terenów, o których mowa w ust. 1, to zabudowa mieszkaniowa wraz z usługami w dolnych kondygnacjach.
3. Zasady zagospodarowania jednostki planu **MNU**:
 - a) na rysunku planu zaznaczono przykładowy podział terenu na działki budowlane oraz przebieg dróg wewnętrznych;
 - b) intensywność zabudowy $I = 0,2-0,6$ (patrz § 10);
 - c) adaptuje się istniejącą zabudowę dopuszczając jej modernizację i przebudowę pod warunkiem dostosowania się do ustaleń § 6 ust. 3;
 - d) ustala się ochronę na zasadach określonych w § 6 ust. 3 uchwały budynków objętych ochroną zachowawczą i zaznaczonych odpowiednio na rysunku planu;
 - e) uciążliwości związane z prowadzeniem usług nie mogą oddziaływać niekorzystnie na warunki zamieszkania;

- f) minimalna wielkość terenu biologicznie czynnego jednostki oraz poszczególnych działek budowlanych znajdujących się w tej jednostce – 35% (patrz § 10 pkt 14);
 - g) wszelkie funkcje związane z obsługą komunikacyjną terenu rozwiązywać w obrębie jednostki **MNU**;
 - h) przewidzieć niezbędną ilość miejsc postojowych dla samochodów osobowych, nie mniej jednak niż 1 miejsce na 10 zatrudnionych i 1 miejsce na 1 mieszkanie.
 - i) minimalna powierzchnia działki budowlanej 800 m². Warunki podziału zgodnie z ustaleniami § 8 ust. 2;
4. Zasady kształtowania zabudowy na terenie jednostki planu **MNU**:
- a) ustalone i nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
 - b) kształt zabudowy – budynki w charakterze nawiązującym do zabudowy historycznej zlokalizowanej przy ul. Bema i wyróżnionej na rysunku planu;
 - c) wysokość zabudowy – max 3 kondygnacje z poddaszem użytkowym łącznie;
 - d) lokalizacja nowej zabudowy lub nadbudowa istniejącej w odległości min. 10 m od linii rozgraniczających ul. Bema.
 - e) zakaz lokalizacji zabudowy gospodarczej wzdłuż ul. Bema.

§ 17

1. Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **MWU**.
2. Przeznaczenie podstawowe terenów, o których mowa w ust. 1, to zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z usługami w dolnych kondygnacjach wraz z obsługą komunikacji i infrastruktury technicznej.
3. Przeznaczenie towarzyszące to lokalizacja garaży wbudowanych lub wolnostojących zespołów wykorzystując różnicę poziomów w terenie.
4. Zasady zagospodarowania i zabudowy jednostki planu **MWU**:
 - a) teren należy objąć kompleksowym opracowaniem projektowym (patrz § 10 ust 15);
 - b) zabudowa z dachem stromym (patrz § 10), wysokość zabudowy do 5 kondygnacji łącznie z poddaszem użytkowym;
 - c) intensywność zabudowy $I = 0,8-1,0$;
 - d) od strony ul. Bema, Łęczyckiej oraz nowoprojektowanej ulicy lokalnej kształtować zwartą pierzeję zabudowy o wysokości 4 kondygnacji wraz z poddaszem użytkowym, otwierając kwartał w stronę stoku południowego oraz cieku wodnego i terenów zielonych; Wysokość zabudowy stopniowo obniżać zbliżając się do terenów zielonych, wysokość budynku najbardziej zbliżonego do terenu **ZP5** nie powinna przekraczać 3 kondygnacje wraz z poddaszem użytkowym;
 - e) akcent architektoniczny zgodnie z rysunkiem planu;

- f) wewnątrz kwartałów zagospodarować kompleksowo łącząc je harmonijnie z terenami zieleni;
- g) zakaz lokalizacji obiektów o funkcji produkcyjnej oraz zakaz lokalizacji innych obiektów, w tym usługowych, mogących powodować stałe bądź okresowe uciążliwości dla mieszkaniowych funkcji terenu;
- h) ogranicza się aktywność ruchu kołowego dla obiektów usługowych do ustalonych godzin w ciągu dnia w zakresie niezbędnym do obsługi zlokalizowanych usług;
- i) minimalna wielkość terenu biologicznie czynnego jednostki oraz poszczególnych działek budowlanych znajdujących się w tej jednostce – 20% (patrz § 10 pkt 14);
- j) dojazd na teren od strony ulicy dojazdowej. Dopuszcza się zjazdy prawoskrętne od strony ul. lokalnej. Zakaz dojazdu na teren od strony ulic Bema i Łęczyckiej.
- k) wszelkie funkcje związane z obsługą komunikacyjną terenu rozwiązywać w obrębie jednostki **MWU**;
- l) przewidzieć niezbędna ilość miejsc postojowych dla samochodów osobowych, nie mniej jednak niż 1 miejsce na 10 zatrudnionych i 1 miejsce na 1 mieszkanie.

§ 18

1. Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **MN1**.
2. Przeznaczenie podstawowe terenów, o których mowa w ust. 1, to zwarta zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna o intensywności zabudowy $I = 0,5-0,8$.
3. Zasady zagospodarowania i zabudowy jednostki planu **MN1**:
 - a) adaptuje się istniejącą zabudowę dopuszczając jej modernizację i przebudowę pod warunkiem zachowania dotychczasowego charakteru całego zespołu;
 - b) nowa zabudowa na terenie jednostki **MN1** w nawiązaniu do sąsiednich budynków istniejących;
4. Minimalna wielkość terenu biologicznie czynnego jednostki oraz poszczególnych posesji - 30% ogólnej powierzchni terenu.

§ 19

1. Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **MN2**.
2. Przeznaczenie podstawowe terenów, o których mowa w ust. 1, to zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna o intensywności zabudowy $I = 0,1-0,3$ (patrz § 10).
3. Zasady zagospodarowania i zabudowy jednostki planu **MN2**:
 - a) zabudowa z dachem stromym (patrz § 10), wysokość zabudowy do 2 kondygnacji włącznie z poddaszem użytkowym;

- b) minimalna wielkość terenu biologicznie czynnego jednostki oraz poszczególnych działek budowlanych znajdujących się w tej jednostce – 50% (patrz § 10 pkt 14);
- c) wszelkie funkcje związane z obsługą komunikacyjną terenu rozwiązywać w obrębie poszczególnych posesji lokalizując na terenie posesji min. 2 miejsca postojowe.

§ 20

1. Ustala się teren zabudowy mieszkaniowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **MN3**.
2. Przeznaczenie podstawowe terenów, o których mowa w ust. 1, to zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna o intensywności zabudowy $I= 0,2 -0,55$ (patrz § 10). Przykładowy podział terenu na działki budowlane pokazany jest na rysunku planu;
3. Dopuszcza się zwiększenie intensywności zabudowy do $I=0,7$ wzdłuż ulicy lokalnej, lokalizując wzdłuż niej zabudowę szeregową lub bliźniaczą.
4. Zasady zagospodarowania i zabudowy jednostki planu **MN.3**:
 - a) na terenie lokalizować zabudowę z dachem stromym (patrz § 10) o wysokości 2 kondygnacje wraz z poddaszem użytkowym. Dopuszcza się zwiększenie liczby kondygnacji do 3 wraz z poddaszem użytkowym wzdłuż ulicy lokalnej;
 - b) zabudowa lokalizowana wzdłuż ulicy lokalnej powinna mieć podobny układ dachu i zbliżoną wysokość. Linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
 - c) minimalna wielkość terenu biologicznie czynnego jednostki oraz poszczególnych działek budowlanych znajdujących się w tej jednostce – 30% (patrz § 10 pkt 14);
 - d) wszelkie funkcje związane z obsługą komunikacyjną terenu rozwiązywać w obrębie poszczególnych posesji lokalizując na terenie posesji min. 2 miejsca postojowe.

§ 21

1. Ustala się teren zabudowy mieszkaniowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **MN4**.
2. Przeznaczenie podstawowe terenu, o którym mowa w ust. 1, to teren do uzupełnienia przyległych terenów zabudowy mieszkaniowej znajdujących się poza granicami niniejszego opracowania.

§ 22

1. Ustala się teren zieleni publicznej na terenie byłego cmentarza należącego do Kalwińskiego Reformowanego Kościoła, objęty strefą ścisłej ochrony konserwatorskiej i oznaczony na rysunku planu symbolem **ZP1**.
2. Przeznaczenie podstawowe terenu – ogólnodostępny teren zieleni parkowej.
3. Przeznaczenie dopuszczone na terenie jednostki:

- a) obsługa infrastruktury technicznej niezbędnej do zagospodarowania parku bez kolizji i w dostosowaniu się do charakteru i wymagań przeznaczenia podstawowego;
 - b) dopuszcza się lokalizację obiektu sakralnego sytuując ten obiekt w odległości 10 m od północnej granicy strefy ochrony konserwatorskiej lub w osi ulicy **06.KDD1/2**.
4. Zasady zagospodarowania jednostki planu **ZP1**:
- a) teren zagospodarować kompleksowo zgodnie z zasadami ładu przestrzennego, estetyki i wiedzy dendrologicznej;
 - b) przy zagospodarowaniu terenu dostosować się do ustaleń ochronnych zapisanych w § 6 ust. 1 uchwały;
 - c) uzupełnienie zieleni wysokiej w gatunki tradycyjnie używane na terenach cmentarnych;
 - d) na terenie realizować: ścieżki piesze, place wypoczynkowe, elementy i obiekty małej architektury pod warunkiem przewagi powierzchni biologicznie czynnej (patrz § 10 pkt 14);
 - e) teren otoczyć estetycznym, odpowiednim stylowo do terenów cmentarnych, ogrodzeniem z bramą wejściową w miejscu zaznaczonym na rysunku planu;
 - f) zakaz zabudowy kubaturowej oprócz dopuszczonej w ust. 3 pkt b.

§ 23

1. Ustala się teren zieleni publicznej na terenie byłego cmentarza ewangelickiego, oznaczony na rysunku planu symbolem **ZP2**.
2. Przeznaczenie podstawowe terenu – ogólnodostępny teren zieleni parkowej z zachowaniem układu alei oraz nostalgicznego klimatu historycznego cmentarza.
3. Przeznaczenie dopuszczone na terenie każdej jednostki to obsługa infrastruktury technicznej niezbędnej do zagospodarowania parku bez kolizji i w dostosowaniu się do charakteru i wymagań przeznaczenia podstawowego.
4. Zasady zagospodarowania jednostki planu **ZP2**:
 - a) teren zagospodarować kompleksowo zgodnie z zasadami ładu przestrzennego, estetyki i wiedzy dendrologicznej;
 - b) przy zagospodarowaniu terenu dostosować się do ustaleń ochronnych zapisanych w § 6 ust. 1 uchwały;
 - c) urządzenie lapidarium na terenie cmentarza w strefie ochrony konserwatorskiej;
 - d) uzupełnienie zieleni wysokiej w gatunki tradycyjnie używane na terenach cmentarnych;
 - e) na terenie realizować: ścieżki piesze i rowerowe, place wypoczynkowe, elementy i obiekty małej architektury pod warunkiem przewagi powierzchni biologicznie czynnej (patrz § 10 pkt 14);

- f) teren otoczyć estetycznym, odpowiednim stylowo do terenów cmentarnych, ogrodzeniem z główną i boczną bramą wejściową w miejscu zaznaczonym na rysunku planu;
- g) zakaz zabudowy kubaturowej;
- h) zabezpieczyć ekspozycję pomnika przyrody znajdującego się na terenie jednostki **ZP3**, w granicach strefy ochronnej zaznaczonej na rysunku planu;
- i) lokalizacja punktu widokowego zgodnie z rysunkiem planu.

§ 24

1. Ustala się teren zieleni parkowej oznaczony na rysunku planu symbolem **ZP3**.
2. Przeznaczenie podstawowe terenu –zielen parkowa o funkcji rekreacyjnej i krajo-brazowej wraz z niezbędną strukturą służącą celom rekreacji.
3. Zasady zagospodarowania jednostki planu **ZP3**:
 - a) teren zagospodarować zgodnie z przeznaczeniem podstawowym lokalizując ścieżki spacerowe, tarasy (w tym widokowe), elementy małej architektury i t. p.;
 - b) dopuszcza się przekształcenie rzeźby terenu i szaty roślinnej przy warunku utrzymania stabilności podłoża;
 - c) wzmocnienie skarp konstrukcyjnie oraz przez wzbogacenie zieleni w gatunki zapewniające trwałą stabilność podłoża;
 - d) ochrona ekspozycji wzgórza cmentarnego;
 - e) ochrona dębu szypułkowego wyróżnionego na rysunku planu, który jest wpisany do rejestru ochrony przyrody i podlega ochronie zgodnie z ustaleniami § 6. W strefie ochronnej pomnika przyrody stworzyć warunki dla jego ekspozycji, nie sadzić wysokopienne gatunki roślin mogące w przyszłości zasłonić drzewo;
 - f) wyklucza się lokalizację trwałej zabudowy kubaturowej na terenie oznaczonym na rysunku planu.

§ 25

1. Ustala się teren zieleni publicznej oznaczony na rysunku planu symbolem **ZP4**.
2. Przeznaczenie podstawowe terenu – ogólnodostępna zielen parkowa wraz z niezbędną strukturą służącą celom rekreacji.
3. Przeznaczenie dopuszczone na terenie jednostki **ZP4**:
 - a) lokalizacja małych obiektów usługowych;
 - b) obsługa komunikacyjna w zakresie miejsc postojowych;
 - c) obsługa infrastruktury technicznej niezbędnej dla funkcji podstawowej.
4. Warunki dopuszczenia przeznaczenia określonego w ust. 3:
 - a) dostosowanie do charakteru i wymagań przeznaczenia podstawowego;

- b) funkcja dopuszczona nie powinna dominować w terenie jednostki.
 - c) minimalna wielkość terenu biologicznie czynnego – min. 90% (patrz § 10 pkt 14);
5. Zasady zagospodarowania jednostki planu **ZP4**:
- a) kompleksowe zagospodarowanie terenu zgodnie z zasadami ładu przestrzennego, estetyki i wiedzy dendrologicznej po wykonaniu starannie opracowanych materiałów projektowych;
 - b) dopuszcza się przekształcenie rzeźby terenu i szaty roślinnej zgodnie z wykonanym projektem;
 - c) ochrona ekspozycji wzgórza cmentarnego;
 - d) lokalizacja punktu widokowego zgodnie z rysunkiem planu. W miejscu wgłębienia terenowego proponuje się wykonanie oczka wodnego. Lokalizacja ścieżek oraz placów wypoczynkowych orientacyjna;
 - e) wzmocnienie skarp konstrukcyjnie oraz przez wzbogacenie zieleni w gatunki zapewniające trwałą stabilność podłoża;
 - f) rekultywacja terenów zdegradowanych;
 - g) zagospodarowanie terenu przez obiekty i elementy małej architektury, ścieżki piesze, aleje spacerowe, place wypoczynkowe, place widokowe;
 - h) bunkier znajdujący się w terenie zagospodarować jako obiekt usługowy;
 - i) harmonijne połączenie terenu jednostki z terenem cmentarza historycznego;
 - j) obiekty o których mowa w ust.3 pkt a) – to są sezonowe obiekty usługowe zlokalizowane w południowej części terenu z dostępem do parkingu oraz ścieżek pieszych i rowerowych o funkcji gastronomicznej lub usług rekreacji, nieuciążliwe dla otoczenia o architekturze dostosowanej do funkcji terenu. Powierzchnia zabudowy każdego obiektu nie powinna przekraczać 80 m², ilość obiektów do 3, wysokość zabudowy – jedna kondygnacja. Wszystkie obiekty powinny być wykonane stylowo jednolicie, harmonijnie łącząc się z otoczeniem.

§ 26

1. Ustala się teren zieleni publicznej pełniący rolę korytarza ekologicznego oznaczony na rysunku planu symbolem **ZP5**.
2. Przeznaczenie podstawowe terenu – ogólnodostępna zieleń parkowa z ekstenywnymi formami rekreacji i sportu bez zabudowy trwałymi obiektami kubatorowymi.
3. Przeznaczenie dopuszczone na terenie jednostki **ZP5**:
 - a) obsługa komunikacyjna w zakresie miejsc postojowych;
 - b) obsługa infrastruktury technicznej niezbędnej dla obsługiwanego terenu.
4. Warunki dopuszczenia przeznaczenia określonego w ust. 3:
 - a) dostosowanie do charakteru i wymagań przeznaczenia podstawowego;
 - b) funkcja dopuszczona nie powinna dominować w terenie jednostki.

5. Zadania polityki przestrzennej w stosunku do jednostki planu **ZP5**:
 - a) utworzenie otuliny ekologicznej ciek w wodnego przez poszerzenie pasa zieleni wzdłuż potoku;
 - b) utrzymanie i udroźnienie korytarza ekologicznego łączącego większe obszary terenów przyrodniczo czynnych;
 - c) utworzenie ścieżek pieszych i rowerowych umożliwiając dostęp mieszkańcom osiedla wielorodzinnego do terenów rekreacyjnych.
6. Zasady zagospodarowania jednostki planu **ZP5**:
 - a) zachowanie i porządkowanie istniejącej zieleni wysokiej;
 - b) usunięcie substandardowej zabudowy istniejącej z doliny ciek w wodnego;
 - c) ochrona doliny przed dopływem potencjalnych zanieczyszczeń;
 - d) ze względu na tworzenie przez ciek zagrożeń powodziowych należy przeprowadzić prace regulacyjne i zabezpieczające w obrębie dna doliny;
 - e) zmiana przebiegu koryta potoku zgodnie z rysunkiem planu ze względu na kolizję z projektowaną komunikacją;
 - f) wyposażenie terenu w obiekty i elementy małej architektury, ścieżki piesze i rowerowe, aleje spacerowe, place wypoczynkowe, boiska, place sportowe;
 - g) przy skrzyżowaniu się ciągu ekologicznego doliny potoku z ciągami komunikacyjnymi zabezpieczyć swobodny przepływ wód oraz niezakłóconą migrację żywych organizmów zachowując ciągłość powierzchni biologicznie czynnych wzdłuż całego ciągu ekologicznego w systemie ekologicznym miasta;
 - h) Zakazuje się przegradzania korytarza ekologicznego oraz jego wygradzania wzdłuż linii brzegowej;
 - i) uzupełnienie zielonych nasadzeń w gatunki odpowiednie do funkcji terenu;
 - j) kompleksowe zagospodarowanie terenu;
 - k) powierzchnia niezabudowana biologicznie czynna minimum 60% ogólnej powierzchni terenu.

§ 27

1. Ustala się teren zieleni publicznej oznaczony na rysunku planu symbolem **ZP6**.
2. Przeznaczenie podstawowe terenów – ogólnodostępne skwery i zieleńce.
3. Przeznaczenie dopuszczone na terenie jednostki **ZP6**:
 - a) obsługa komunikacyjna w zakresie miejsc postojowych;
 - b) obsługa infrastruktury technicznej.
4. Warunki dopuszczenia przeznaczenia określonego w ust. 3:
 - a) dostosowanie do charakteru i wymagań przeznaczenia podstawowego;
 - b) funkcja dopuszczona nie powinna dominować w terenie jednostki;
5. Wyklucza się lokalizację zabudowy kubaturowej;
6. Minimalna wielkość terenu biologicznie czynnego – min. 70% (patrz § 10 pkt 16);

7. Zasady zagospodarowania jednostki planu **ZP6**:
 - a) zachowanie i porządkowanie istniejącej zieleni wysokiej oraz uzupełnienie w zieleń wysoką i niską;
 - b) kompleksowe zagospodarowanie terenu.

§ 28

1. Ustala się tereny ogrodów działkowych oznaczone na rysunku planu symbolem **ZD**.
2. Przeznaczenie podstawowe terenów – ogrody działkowe wyposażone w urządzenia niezbędne do prowadzenia upraw ogrodowych.
3. Przeznaczenie dopuszczone na terenie jednostki **ZD**:
 - a) obsługa komunikacyjna w zakresie miejsc postojowych;
 - b) obsługa infrastruktury technicznej.
4. Warunki dopuszczenia przeznaczenia określonego w ust. 3:
 - a) dostosowanie do charakteru i wymagań przeznaczenia podstawowego;
 - b) funkcja dopuszczona nie powinna dominować w terenie jednostki;
5. Wyklucza się lokalizację zabudowy kubaturowej.
6. Minimalna wielkość terenu biologicznie czynnego – 80% (patrz § 10 pkt 14);
7. Zasady zagospodarowania jednostki planu **ZD**:
 - a) zachowanie i porządkowanie istniejącego układu;
 - b) teren otoczyć estetycznym ogrodzeniem;
 - c) bramy wejściowe lokalizować zgodnie z rysunkiem planu;
 - d) zapewnić niezbędną ilość miejsc postojowych na terenie jednostki. Lokalizacja parkingów zgodnie z rysunkiem planu.

§ 29

1. Ustala się teren urządzeń elektroenergetycznych, oznaczony na rysunku planu symbolem **ITE**.
2. Przeznaczenie podstawowe terenu, o którym mowa w ust. 1:
zabudowa techniczna obiektów związanych z główną funkcją określoną w ust. 1 oraz składów, magazynów i biur związanych z ich działalnością, a także obsługa niezbędnej infrastruktury technicznej, komunikacji wewnętrznej i miejsc parkingowych.
3. Przeznaczenie dopuszczone na terenie jednostki **ITE** to: funkcje usługowe związane z obsługą działalności gospodarczej wynikającej z przeznaczenia podstawowego;
4. Warunki dopuszczenia przeznaczenia określonego w ust. 3:
 - a) dostosowanie do charakteru i wymagań przeznaczenia podstawowego

- b) przeznaczenie określone w punkcie 3 realizować bez kolizji z przeznaczeniem podstawowym.
5. Zasady zagospodarowania jednostki planu **ITE**:
- a) minimalna wielkość terenu biologicznie czynnego jednostki oraz poszczególnych działek budowlanych znajdujących się w tej jednostce – 10% (patrz § 10 pkt 14);
 - b) dojazd na teren w miejscu zaznaczonym na rysunku planu; Zakaz dojazdu od strony ul. Bema.
 - c) wszelkie funkcje związane z obsługą komunikacyjną terenu rozwiązywać w obrębie jednostki **ITE**;
 - d) przewidzieć niezbędną ilość miejsc postojowych dla samochodów osobowych, nie mniej jednak niż:
 - 1 miejsce na 10 zatrudnionych;
 - 1 miejsce na 30 m² pomieszczeń biurowych.
6. Zasady kształtowania zabudowy na terenie, o którym mowa w ust. 1:
- a) adaptacja zabudowy istniejącej;
 - b) nowa zabudowa o charakterze przemysłowym, wysokość zabudowy do 6 m;
 - c) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;

§ 30

1. Ustala się teren urządzeń technicznych oznaczony na rysunku planu symbolem **IT**.
2. Przeznaczenie podstawowe terenu – lokalizacja urządzeń technicznych jak to: stacja transformatorowa, przepompownia ścieków wraz z obsługą komunikacyjną oraz zielenią ochronną.

§ 31

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **KP** ustala się funkcję – tereny parkingów.
2. Dla terenu **KP1** ustala się:
 - a) funkcja terenu: teren parkingowy;
 - b) dopuszcza się budowę obiektu związanego z funkcją parkingową;
 - c) zasady kształtowania zabudowy:
 - zabudowa o prostych geometrycznych kształtach z dachem płaskim;
 - wysokość zabudowy do 4 m;
 - obiekt sytuować w odległości nie mniej niż 10 m od granicy z terenem zamkniętym;
 - d) dojazd na teren zgodnie z rysunkiem planu.
3. Dla terenu **KP2** ustala się:

- a) funkcja terenu: teren parkingowy bez prawa zabudowy kubaturowej;
 - b) dojazd na teren przez prawoskręty zgodnie z rysunkiem planu.
4. Dla powierzchni niezabudowanych ustala się: minimalna wielkość terenu biologicznie czynnego – 15% (patrz § 10 pkt 14);
 5. teren jednostki zagospodarować kompleksowo obsadzając zielenią wysoką zgodnie z ustaleniami ust. 4.

Układ komunikacyjny

§ 32

1. Ustaleniami planu obejmuje się:
 - a) wyznaczenie pasów ulicznych,
 - b) określenie klasy ulic,
 - c) określenie przekrojów ulic,
 - d) umiejscowienie określonych elementów zagospodarowania pasów ulicznych.
2. Pasy uliczne wyznaczają linie rozgraniczające, których przebieg określa rysunek planu.
3. Określenie klasy ulicy, zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 43, poz. 430), zawiera § 33 uchwały. Dla poszczególnych klas ulic przyjęto oznaczenia:
 - KDG dla ulicy głównej;
 - KDL dla ulicy lokalnej;
 - KDD dla ulicy dojazdowej;
 - KDX dla ulicy ruchu pieszego;
4. Określenie przekroju ulicy lub poszczególnych jej odcinków oraz określenie elementów zagospodarowania, których umiejscowienie jest objęte ustaleniami planu, zawiera § 34 uchwały.

§ 33

Ustala się następującą klasyfikację ulic na obszarze objętym ustaleniami planu:

- a) ulica główna G:
 - ulica Bema – Łęczycka wraz ze skrzyżowaniem z ulicami Reymonta i nowo-projektowaną 02.KDL 1/2 , oznaczona symbolem **01.KDG 1/4**
- b) ulica lokalna L:
 - ulica nowoprojektowana oznaczona symbolem **02.KDL 1/2**
 - ulica nowoprojektowana oznaczona symbolem **03.KDL 1/2**
- c) ulica dojazdowa D:

- ulica Sadowa w dwóch odcinkach oznaczonych symbolami **04.KDD 1/2**, **05.KDD 1/2**
 - nowoprojektowane ulice, oznaczone symbolami **06.KDD 1/2**, **07.KDD 1/2**, **08.KDD 1/2**.
- d) ulica ruchu pieszego X:
- odcinek ulicy Sadowej, oznaczony symbolem **09.KDX**

§ 34

1. Południową stronę ulicy Bema wzmocnić murem oporowym. Obsługę przyległych do ul. Bema posesji zapewnić od strony projektowanej ulicy dojazdowej **06.KDD 1/2**.
2. Poszerzenie ul. Bema na odcinku od zachodniej granicy opracowania do ul. Sadowej powinno się odbywać z poszanowaniem granic historycznego cmentarza oznaczonego na rysunku planu symbolem **ZP1**. Mur oporowy wzdłuż południowej granicy ul. Bema na tym odcinku poprowadzić nie naruszając strefy ochrony konserwatorskiej cmentarza. Na odcinku ul. Bema znajdującym się w strefie ochrony konserwatorskiej zlokalizować chodnik przy warunku:
 - a) zachować istniejącą wartościową zieleń wysoką;
 - b) nie prowadzić na tym odcinku instalacji podziemnych;
 - c) chodnik układać bez naruszenia głębszych warstw podłoża;
 - d) ogrodzenie prowadzić tuż przy linii drzew.
3. Przy wytyczeniu południowej linii regulacyjnej ulicy Bema **01.KDG 1/4** przebiegającej wzdłuż przylegającego do ulicy cmentarza historycznego chodnik od strony południowej ulicy poprowadzić wzdłuż alei drzew historycznego cmentarza bez naruszenia głębszych warstw gleby. Jezdnia wraz z infrastrukturą techniczną nie powinna przekroczyć granicy ochrony konserwatorskiej cmentarza.
4. Linie regulacyjne ulic wytyczać zgodnie z rysunkiem planu.
5. Połączenie ulicy dojazdowej **06.KDD 1/2** z ulicą Bema wyłącznie przez prawoskręty.
6. Przy wytyczeniu ulicy **06.KDD 1/2** chodnik od strony południowej ulicy poprowadzić wzdłuż alei drzew historycznego cmentarza bez naruszenia głębszych warstw gleby. Jezdnia wraz z infrastrukturą techniczną nie powinna przekroczyć granicy ochrony konserwatorskiej cmentarza.
7. W wyznaczonych pasach ulicznych należy umieścić:
 - a) ulica Bema - Łęczycka **01.KDG 1/4**
 - dwupasową jezdnię o parametrach przewidzianych dla ulicy głównej;
 - skrzyżowanie z ulicami Reymonta oraz **02.KDL 1/2**,
 - obustronne chodniki;
 - b) ulice lokalne, oznaczone symbolami **02.KDL 1/2**, **03.KDL 1/2**
 - dwupasową jezdnię o parametrach przewidzianych dla ulicy lokalnej,
 - obustronne chodniki,

- dla ulicy **03.KDL 1/2** – jednostronną ścieżkę rowerową
- c) ulice dojazdowe, oznaczone symbolem **KDD 1/2**:
- dwupasową jezdnię o parametrach przewidzianych dla ulicy dojazdowej
 - obustronne chodniki;
 - plac do zawracania pojazdów wg rysunku.
- d) ulica piesza, oznaczona symbolem **KDX**:
- nawierzchnia przystosowana do ruchu pieszego;
 - schody.
8. W pasach ulicznych wszystkich wymienionych w ust.1 ulic należy ponadto umieścić:
- oświetlenie,
 - zielen przyuliczną.
9. Lokalizacji w pasach ulicznych dodatkowych pasów ruchu dla skręcających, pasów postojowych, przejść dla pieszych, kiosków i obiektów małej architektury oraz sieci infrastruktury technicznej nie obejmuje się ustaleniami planu.

Ustalenia końcowe

§ 35

Stawkę procentową służącą do naliczania opłaty od wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, pobieraną na podstawie art.36 ust.4 ustawy z dnia 27marca 2003 roku. o zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się na 30% wzrostu wartości nieruchomości na obszarze objętym ustaleniami planu.

§ 36

Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego.

§ 37

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta.

§ 38

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

PRZEWODNICZĄCY
Rady Miejskiej w Elblągu

Janusz NOWAK