

**UCHWAŁA NR XVI/340/2008
RADY MIEJSKIEJ w ELBLĄGU
z dnia 11 września 2008 roku**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru
Rubno Wielkie w Elblągu**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717; Dz. U. z 2004 r. Nr 6, poz. 41 i Nr 141, poz. 1492; Dz. U. z 2005 r. Nr 113, poz. 954 i Nr 130, poz. 1087; Dz. U. z 2006 r. Nr 45, poz. 319 i Nr 225, poz. 1635; Dz. U. z 2007 r. Nr 127, poz. 880) oraz art. 18 ust. 2 pkt. 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dziennik Ustaw z 2001r. Nr 142, poz. 1591; z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806; z 2003 r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568; z 2004 r. 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; Dz. U. z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974 i Nr 173, poz. 1218), stwierdzając, że plan jest zgodny z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy – miasta Elbląg przyjętym uchwałą Nr XXXIII/825/2006 Rady Miejskiej w Elblągu z dnia 26 października 2006 roku **uchwała się, co następuje:**

Rozdział 1
PRZEPISY OGÓLNE

§ 1

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru Rubno Wielkie w Elblągu, którego granice, przedstawione na załączniku graficznym nr 1 do niniejszej uchwały, wyznaczają:
 - 1) od północy: granica administracyjna Miasta Elbląga;
 - 2) od wschodu i południa: granica opracowania obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Zakładu Utylizacji Odpadów w dzielnicy „Rubno” oraz granica terenów zamkniętych;
 - 3) od zachodu: granica administracyjna Miasta Elbląga oraz granica opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Strefy Techniczno – Produkcyjnej nad rzeką Elbląg.

2. Rozstrzygnięcie w sprawie uwag wniesionych do projektu planu na etapie jego wyłożenia do publicznego wglądu zawiera załącznik nr 2 do niniejszej uchwały.
3. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania zawiera załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

§ 2

2. Integralną częścią uchwały jest załącznik graficzny nr 1, tj. rysunek planu w skali 1: 2000.
3. Następujące oznaczenia graficzne w rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
 - 1) granice obszaru objętego planem;
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) symbole literowo – cyfrowe przyporządkowane poszczególnym terenom;
 - 4) obowiązujące linie zabudowy;
 - 5) nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - 6) granica Obszaru Chronionego Krajobrazu Wysoczyzny Elbląskiej – Zachód;
 - 7) granica strefy „B” ochrony konserwatorskiej
 - 8) strefa ochrony bezpośredniej ujęcia wody „Rubno Wielkie”

§ 3

Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

1. **uchwale, planie, rysunku planu** bez dodatkowych określeń – rozumie się przez to odpowiednio: niniejszą uchwałę, miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego uchwalony niniejszą uchwałą oraz rysunek planu stanowiący załącznik graficzny do niniejszej uchwały;
2. **przeznaczeniu podstawowym** – oznacza to takie przeznaczenie terenu, które powinno dominować na danym terenie;
3. **przeznaczeniu dopuszczalnym** – oznacza to rodzaje przeznaczenia terenu, inne niż podstawowe, które wyjątkowo dopuszcza się na określonych zasadach;
4. **budynku** – należy przez to rozumieć taki obiekt budowlany, który jest trwale związany z gruntem, wydzielony z przestrzeni za pomocą przegród budowlanych oraz posiada fundamenty i dach;
5. **budowli** – należy przez to rozumieć każdy obiekt budowlany nie będący budynkiem;
6. **wysokości budynku**:
 - 1) wyrażonej w metrach – należy przez to rozumieć pionowy wymiar budynku, liczony od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku do górnej krawędzi ściany zewnętrznej, gzymsu lub attyki w przypadku dachów płaskich, bądź do najwyższej położonej krawędzi dachu (kalenicy) lub punktu zbiegu połączenia dachów stromych;
 - 2) wyrażonej w liczbie kondygnacji – należy przez to rozumieć liczbę kondygnacji nadziemnych w rozumieniu Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
7. **reklamie** – należy przez to rozumieć nośnik informacji wizualnej wraz z elementami konstrukcyjnymi zamocowania

- 1) **reklama wolnostojąca** – należy przez to rozumieć nośnik informacji wizualnej usytuowany samodzielnie,
- 2) **reklama na obiekcie** – należy przez to rozumieć nośnik informacji wizualnej usytuowany na obiekcie budowlanym lub innym,
- 3) **reklamy nie stanowi** szyld o treści wymaganej przepisami prawa o powierzchni do 0,3 m²;
8. **powierzchni zabudowy** – rozumie się przez to powierzchnię pod budynkami;
9. **powierzchni terenu biologicznie czynnej** – rozumie się przez to grunt rodzimy pokryty roślinnością oraz wodę powierzchniową na działce budowlanej, a także 50% sumy nawierzchni tarasów i stropodachów, urządzonych jako stałe trawniki lub kwietniki na podłożu zapewniającym ich naturalną vegetację, o powierzchni nie mniejszej niż 10 m²;
10. **froncie działki** – należy przez to rozumieć część działki budowlanej przylegającą do drogi, z której odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę;
11. **linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię regulującą usytuowanie zabudowy w odległości minimum 6m od osi drogi, przy czym obowiązująca linia zabudowy wyznacza położenie ściany frontowej budynku, zaś nieprzekraczalna linia zabudowy ogranicza teren, na którym zabudowa kubaturowa może być lokalizowana; nie dotyczy to:
 - 1) w kondygnacji przyziemnej wiatrołapów, ganków itp. o szerokości do 2 m,
 - 2) w wyższych kondygnacjach balkonów, wykuszy, loggii, okapów itp. o szerokości do 1m,
12. **kalenicy głównej budynku** – oznacza to najdłuższą lub najwyżej położoną z kalenic budynku
13. **usługach nie zakłócających funkcji mieszkaniowej** – należy przez to rozumieć działalność usługową, której prowadzenie nie powoduje przekroczenia standardów emisyjnych przewidzianych dla zabudowy mieszkaniowej;
14. **standardach emisyjnych** – w rozumieniu przepisów Prawo ochrony środowiska;
15. **przepisach szczególnych** – należy przez to rozumieć przepisy obowiązujących ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych;
16. **strefie „B” ochrony konserwatorskiej** – przez obszary objęte strefą „B” należy rozumieć obszary o stosunkowo dobrze zachowanych podstawowych elementach struktury historycznej przestrzeni, gdzie ochrona zachowanych walorów oraz prawidłowy dalszy sposób zagospodarowywania pozwolą przywrócić zatarte wartości przestrzenne, architektoniczne i przyrodnicze.

§ 4

Ustala się, jako nadrzędne na obszarze objętym ustaleniami planu, cele polityki przestrzennej:

- 1) uporządkowanie struktury funkcjonalno – przestrzennej obszaru, wyodrębnienie strefy zurbanizowanej z racjonalnie sformułowanymi zasadami rozwoju oraz strefy ograniczonej urbanizacji stanowiącej element systemu przyrodniczego miasta;
- 2) ochrona unikalnego krajobrazu przyrodniczo – kulturowego strefy krawędziowej Wysoczyzny Elbląskiej;
- 3) uwzględnienie ograniczeń funkcjonalnych związanych z sąsiedztwem Zakładu Utylizacji Odpadów Komunalnych i oczyszczalni ścieków komunalnych;
- 4) ograniczenie niebezpieczeństw związanych z potencjalnym zagrożeniem powodziowym; zachodnia część terenu to obszary potencjalnego zagrożenia powodzią obejmujące poldery żuławskie; warunkiem zabudowy terenu potencjalnie zagrożonego

powodzią jest podwyższone posadowienie w stosunku do poziomu terenu oraz przeprowadzenie zmian w funkcjonowaniu systemu melioracyjno – przeciwpowodziowego.

- 5) usprawnienie układu komunikacyjnego obszaru i włączenie go do głównego układu komunikacyjnego miasta;
- 6) budowa i usprawnienie systemów infrastruktury technicznej, tak by obsługa na terenie opracowania tymi systemami realizowana mogła być w ramach systemów sieci komunalnych;

§ 5

1. Ustala się podział obszaru objętego planem na strefy o różnym przeznaczeniu zawierające tereny o różnych zasadach zagospodarowania i zabudowy. Poszczególne tereny wydzielone są na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczone, jednoznacznie je identyfikującymi, symbolami literowo – cyfrowymi.
2. Linie rozgraniczające, o których mowa w ust. 1 poprowadzono po funkcjonujących liniach podziałów geodezyjnych lub należy wyznaczyć je geodezyjnie w projektach podziału gruntów, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 6

W planie określa się:

1. Przeznaczenia podstawowe i dopuszczalne terenów, dla których ustalenia zawarte są w rozdziale 2 – Przepisy Szczegółowe niniejszej uchwały:
 - 1) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem MN;
 - 2) zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem MW;
 - 3) zabudowy mieszkaniowo – usługowej MNU;
 - 4) obiektów produkcyjnych składów i magazynów oraz zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolem PU;
 - 5) zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolem ZP;
 - 6) lasów, oznaczone na rysunku planu symbolem ZL;
 - 7) wód powierzchniowych, oznaczone na rysunku planu symbolem WP;
 - 8) infrastruktury technicznej – wodociągi, oznaczone na rysunku planu symbolem IT.W;
 - 9) infrastruktury technicznej – kanalizacja sanitarna, oznaczone na rysunku planu symbolem IT.K;
 - 10) infrastruktury technicznej – gazownictwo, oznaczone na rysunku planu symbolem IT.G;
 - 11) komunikacji – drogi publiczne, oznaczone na rysunku planu symbolem KD oraz klasą ulicy:
 - a) G – ulica główna
 - b) Z – zbiorcza
 - c) L – ulica lokalna
 - d) D – ulica dojazdowa;
 - 12) komunikacji – obsługi komunikacji, oznaczone na rysunku planu symbolem KDX;
 - 13) komunikacji – transport kolejowy, oznaczone na rysunku planu symbolem TK;

- 14) komunikacji – drogi wewnętrzne, oznaczone na rysunku planu symbolem KDW;
2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
5. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
6. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym między innymi linie zabudowy, wysokość zabudowy, szerokość elewacji frontowej, powierzchni zabudowy, wielkość udziału powierzchni terenu biologicznie czynnej, ukształtowanie dachu;
7. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów dotyczących terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi;
8. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
9. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji;
10. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;
11. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
12. Stawki procentowe służące pobieraniu jednorazowej opłaty, wnoszonej na rzecz gminy zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 12 i art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 7

W planie nie określa się, gdyż nie występują na obszarze planu:

1. Granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów szczególnych dotyczących terenów górniczych oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych;
2. Granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i ponownych podziałów nieruchomości.

Rozdział 2
PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE

§ 8

Strefa zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN

<i>KARTA STREFY zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN1</i>
Ustala się strefę zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczoną na rysunku planu symbolem MN1, z podziałem na tereny 1 – 2, o łącznej powierzchni 8,13 ha.
1. Przeznaczenie: <ol style="list-style-type: none">1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wraz z towarzyszącą jej zielenią, zabudową gospodarczą, infrastrukturą techniczną oraz obsługą komunikacji w zakresie wewnętrznych dróg dojazdowych, miejsc postojowych oraz garaży;2) przeznaczenie dopuszczalne: zabudowa usługowa nie zakłócająca funkcji mieszkaniowej.
2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: <ol style="list-style-type: none">1) obowiązek kształtowania zabudowy i zagospodarowania w dostosowaniu do ukształtowania terenu, systemu odwodnienia obszaru oraz z poszanowaniem wartości krajobrazowych i środowiskowych;2) obowiązek stosowania rozwiązań technicznych ograniczających spływ wód opadowych, w celu minimalizacji obciążeń systemu melioracyjnego;
3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: <ol style="list-style-type: none">1) tereny MN1.1, MN1.2 znajdują się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Wysoczyzny Elbląskiej – Zachód, zgodnie z Rozporządzeniem Nr 21 Wojewody Warmińsko – Mazurskiego z dnia 14 kwietnia 2003 r.;2) dla terenu MN1.2 obowiązuje zachowanie i ochrona istniejących powiązań przyrodniczych, w szczególności ochrona rzeki Rubianki (tereny WP1.3) wraz z otaczającym terenem jako aktywnych przyrodniczo;
4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: <p>– nie dotyczy;</p>
5. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: <ol style="list-style-type: none">1) zakaz sytuowania reklam wolnostojących, dopuszcza się reklamy na obiekcie o powierzchni maksymalnie 4m²; reklamy w miejscach ich nagromadzenia powinny być skoordynowane wymiarowo, uporządkowane w czytelny układ przestrzenny lub zebrane w zbiorczy stelaż reklamowy;
6. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania zabudowy: <ol style="list-style-type: none">1) linie zabudowy – według rysunku planu;2) wysokość budynków – 2 kondygnacje, w tym poddasze użytkowe, maksymalnie 10,5 m;

- 3) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 30% powierzchni działki;
- 4) szerokość elewacji frontowej – maksymalnie 18m;
- 5) ukształtowanie dachu:
 - a) dachy spadziste, symetryczne, o nachyleniu połaci od 40° do 50°, pokryte dachówką ceramiczną;
 - b) dla nowych budynków kalenica główna równoległa do wyznaczonej obowiązującej lub nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 6) obowiązuje ekspozycja walorów architektonicznych budynków usytuowanych na działkach wydzielonych w pasie od ulicy Mazurskiej (wskazane domy kopertowe); zakaz sytuowania zabudowy gospodarczej w pasie od ul. Mazurskiej;

7. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania zagospodarowania terenu:

- 1) w przypadku nowych podziałów minimalna powierzchnia działki:
 - a) dla terenu MN1.1 – minimalnie 1200m²;
 - b) dla terenu MN1.2 – minimalnie 1500m²;
- 2) w przypadku nowych podziałów szerokość frontu działki – nie ustala się;
- 3) dopuszcza się konieczne wydzielenia pod infrastrukturę techniczną;
- 4) dla terenu MN1.1 – obowiązuje realizacja zabudowy (poziom zero budynku) na wysokości rzędnej minimum + 1,60 m n.p.m.; zaleca się urządzenie całego obszaru w granicach własności na wysokości rzędnej minimum + 1,60 m n.p.m.;
- 5) wielkość udziału powierzchni terenu biologicznie czynnej do powierzchni ogólnej działki – minimalnie 60%;
- 7) dla terenu MN1.1 odwodnienie poszczególnych działek należy rozwiązać w sposób kompleksowy, który zapewni przepływ wody do systemów melioracyjnych oraz kanalizacji deszczowej w drogach, ograniczając w maksymalnym stopniu spływ wód deszczowych poprzez minimalizowanie nawierzchni szczelnych;
- 8) dla terenu MN1.1 przed dokonaniem podziału geodezyjnego nieruchomości obowiązuje sporządzenie projektu zagospodarowania (podział na działki z zapewnieniem obsługi komunikacyjnej) zawierającego sposób odprowadzenia wód deszczowych z poszczególnych działek;

8. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:

- 1) teren MN1.1 znajduje się w obszarze potencjalnie zagrożonym powodzią – mogą występować ograniczenia zgodnie z aktualnymi przepisami wynikającymi z ustawy „Prawo wodne”;
- 2) ze względu na występowanie złożonych warunków gruntowych obowiązuje, przed zagospodarowaniem trwałym terenu w nowe obiekty kubaturowe lub inne wywierające duży nacisk na grunt, wykonanie badań geotechnicznych dla określenia nośności podłoża oraz poziomu wody gruntowej, które stanowiąc będą wytyczną do posadowienia budynków i budowli oraz ich rozwiązań konstrukcyjnych;

9. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) obowiązek zapewnienia dostępu do drogi publicznej może być realizowany poprzez drogi wewnętrzne umożliwiające dojazd do poszczególnych działek, o minimalnej szerokości w liniach rozgraniczających 10m; w przypadku, gdy prowadzą do 2 i więcej działek budowlanych, zakończone placami do zawracania o minimalnych wymiarach

- 15 x 15m;
- 2) zasady obsługi parkingowej:
 - a) dla funkcji mieszkaniowej – minimum 2 miejsca postojowe na 1 mieszkanie;
 - b) miejsca postojowe należy realizować w granicach działki budowlanej wyróżnionej dla budynków obsługiwanych;

10. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

- 1) prowadzenie nowych sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających wyłącznie jako podziemne; w przypadku braku możliwości zlokalizowania ich w liniach rozgraniczających komunikacji dopuszcza się prowadzenie w ramach innych terenów;
- 2) adaptacja, modernizacja i rozbudowa istniejących sieci infrastruktury technicznej realizowana z zastosowaniem nowych technologii i form usprawniających przesył, zgodnie z pkt 1);
- 3) niezbędne kubaturowe obiekty infrastruktury technicznej należy lokalizować na wydzielonych działkach z możliwością dojazdu, na zasadach określonych w przepisach szczególnych i harmonijnie wkomponować w otaczające zagospodarowanie lub jako wbudowane w nowoprojektowaną zabudowę;
- 4) szczegółowe działania w zakresie infrastruktury technicznej powinny być określone na podstawie projektów dla poszczególnych przedsięwzięć inwestycyjnych na obszarze planu;
- 5) wskazane kompleksowe rozwiązanie odprowadzania wód deszczowych poprzez kanalizację deszczową realizowaną w ulicach; dopuszcza się etapowe odprowadzanie wód deszczowych przez istniejący system rowów melioracyjnych do rowu zbiorczego przy ulicy Mazurskiej;
- 6) zaopatrzenie w wodę, energię elektryczną, gaz oraz wywóz odpadów komunalnych należy realizować wyłącznie w ramach systemów obsługujących miasto; wyklucza się stosowanie rozwiązań tymczasowych i przejściowych, niezgodnych z ustaleniami uchwały;
- 7) odprowadzanie ścieków sanitarnych:
 - a) do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków do zbiorników bezodpływowych; po wykonaniu kanalizacji sanitarnej obowiązek podłączenia do sieci najpóźniej 3 lata od jej oddania do użytkowania;
 - b) nie dopuszcza się odprowadzania ścieków i wód zanieczyszczonych do gruntu lub wód powierzchniowych;
- 8) odpady komunalne należy gromadzić w pojemnikach do tego przystosowanych, a okresowo wywozić taborem technologicznym na wysypisko odpadów wskazane przez gminę, zgodnie z zasadami przyjętymi przez gminę; należy umożliwić zbieranie odpadów w sposób selektywny;
- 9) w przypadku wytwarzania odpadów w wyniku prowadzonej działalności gospodarczej lub ścieków technologicznych innych niż komunalne na inwestorze mogą ciążyć dodatkowe obowiązki wynikające z przepisów szczególnych, stosownie do ilości i rodzaju odpadów lub ścieków; w przypadkach tych dopuszcza się wyjątkowo stosowanie indywidualnych systemów służących do odprowadzania lub gromadzenia odpadów lub ścieków;
- 10) stosowanie urządzeń grzewczych nie powodujących przekroczeń standardów emisyjnych określonych w przepisach szczególnych;
- 11) zaopatrzenie w sieci telekomunikacji, sieci światłowodowe przez przedsiębiorstwa

posiadające właściwe zezwolenia;
12) zakaz lokalizowania stacji bazowych telefonii komórkowej;

11. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania

– nie ustala się

12. Stawki procentowe służące pobieraniu jednorazowej opłaty, wnoszonej na rzecz gminy zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 12 i art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

– ustala się stawkę w wysokości 30%.

KARTA STREFY zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN2

Ustala się strefę zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczoną na rysunku planu symbolem MN2, z podziałem na tereny 1 – 5, o łącznej powierzchni 10,75 ha.

1. Przeznaczenie:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wraz z towarzyszącą jej zielenią, zabudową gospodarczą, infrastrukturą techniczną oraz obsługą komunikacji w zakresie wewnętrznych dróg dojazdowych, miejsc postojowych oraz garaży;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: zabudowa usługowa nie zakłócająca funkcji mieszkaniowej.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) obowiązek kształtowania zabudowy i zagospodarowania w dostosowaniu do ukształtowania terenu oraz z poszanowaniem wartości krajobrazowych i środowiskowych;
- 2) obowiązek stosowania rozwiązań technicznych ograniczających spływ wód opadowych, w celu minimalizacji obciążeń systemu melioracyjnego;

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) tereny MN2.1-3 – znajdują się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Wysoczyzny Elbląskiej – Zachód, zgodnie z Rozp. Nr 21 Wojewody Warmińsko – Mazurskiego z dnia 14 kwietnia 2003 r.;
- 2) dla terenów MN2.1-3 obowiązuje zachowanie i ochrona istniejących powiązań przyrodniczych, w szczególności ochrona rzeki Rubianki (tereny WP1.2-6) i Dąbrówki (na granicy administracyjnej miasta) wraz z otaczającym terenem jako aktywnych przyrodniczo;

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

– nie dotyczy;

5. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) zakaz sytuowania reklam wolnostojących, dopuszcza się reklamy na obiekcie o powierzchni maksymalnie 4m²; reklamy w miejscach ich nagromadzenia powinny być skoordynowane wymiarowo, uporządkowane w czytelny układ przestrzenny lub zebrane w zbiorczy stelaż reklamowy;

6. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania zabudowy:

- 1) linie zabudowy – według rysunku planu;
- 2) wysokość budynków – maksymalnie 2 kondygnacje, w tym poddasze użytkowe, maksymalnie 10,5 m;
- 3) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 30% powierzchni działki;
- 4) szerokość elewacji frontowej:
 - a) dla terenów MN2.1, MN2.3 – maksymalnie 16 m;
 - b) dla terenów MN2.2, MN2.4, MN2.5 – nie ustala się;

- 5) ukształtowanie dachu:
- a) dachy spadziste, symetryczne, o nachyleniu połaci od 40° do 50°, pokryte dachówką ceramiczną;

7. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania zagospodarowania terenu:

- 1) w przypadku nowych podziałów minimalna powierzchnia działki:
 - a) dla terenów MN2.2, MN2.5 – minimalnie 900m²;
 - b) dla terenów MN2.4 – minimalnie 1000m²;
 - c) dla terenów MN2.1, MN2.3 – zakaz wydzielania nowych działek budowlanych;
- 2) w przypadku nowych podziałów szerokość frontu działki:
 - a) dla terenów MN2.4 – minimalnie 22m;
 - b) dla terenów MN2.1, MN2.2, MN2.5 – nie ustala się;
- 3) dopuszcza się konieczne wydzielenia pod infrastrukturę techniczną;
- 4) zakaz lokalizowania obiektów budowlanych na obszarach o spadkach większych niż 20° poza budowlami ochronnymi przed erozją;
- 5) wielkość udziału powierzchni terenu biologicznie czynnej do powierzchni ogólnej terenu:
 - a) dla terenów MN2.1, MN2.4 – minimalnie 60%;
 - b) dla terenów MN2.2 – minimalnie 50%;
 - c) dla terenów MN2.3, MN2.5 – minimalnie 45%;

8. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:

- 1) ze względu na występowanie złożonych warunków gruntowych obowiązuje, przed zagospodarowaniem trwałym terenu w nowe obiekty kubaturowe lub inne wywierające duży nacisk na grunt, wykonanie badań geotechnicznych dla określenia nośności podłoża oraz poziomu wody gruntowej, które stanowiąc będą wytyczną do posadowienia budynków i budowli oraz ich rozwiązań konstrukcyjnych;

9. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) obowiązek zapewnienia dostępu do drogi publicznej może być realizowany poprzez drogi wewnętrzne umożliwiające dojazd do poszczególnych działek, o minimalnej szerokości w liniach rozgraniczających 10m; w przypadku, gdy prowadzą do 2 i więcej działek budowlanych, zakończone placami do zawracania o minimalnych wymiarach 15 x 15m;
- 2) zasady obsługi parkingowej:
 - a) dla funkcji mieszkaniowej – minimum 2 miejsca postojowe na 1 mieszkanie;
 - b) miejsca postojowe należy realizować w granicach działki budowlanej wyróżnionej dla budynków obsługiwanych;

10. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

- 1) prowadzenie nowych sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających wyłącznie jako podziemne; w przypadku braku możliwości zlokalizowania ich w liniach rozgraniczających komunikacji dopuszcza się prowadzenie w ramach innych terenów;
- 2) adaptacja, modernizacja i rozbudowa istniejących sieci infrastruktury technicznej realizowana z zastosowaniem nowych technologii i form usprawniających przesył,

- zgodnie z pkt 1);
- 3) niezbędne kubaturowe obiekty infrastruktury technicznej należy lokalizować na wydzielonych działkach z możliwością dojazdu, na zasadach określonych w przepisach szczególnych i harmonijnie wkomponować w otaczające zagospodarowanie lub jako wbudowane w nowoprojektowaną zabudowę;
 - 4) szczegółowe działania w zakresie infrastruktury technicznej powinny być określone na podstawie projektów dla poszczególnych przedsięwzięć inwestycyjnych na obszarze planu;
 - 5) wskazane kompleksowe rozwiązanie odprowadzania wód deszczowych poprzez kanalizację deszczową realizowaną w ulicach;
 - 6) zaopatrzenie w wodę, energię elektryczną, gaz oraz wywóz odpadów komunalnych należy realizować wyłącznie w ramach systemów obsługujących miasto; wyklucza się stosowanie rozwiązań tymczasowych i przejściowych, niezgodnych z ustaleniami uchwały;
 - 7) odprowadzanie ścieków sanitarnych:
 - a) do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków do zbiorników bezodpływowych; po wykonaniu kanalizacji sanitarnej obowiązek podłączenia do sieci najpóźniej 3 lata od jej oddania do użytkowania;
 - b) nie dopuszcza się odprowadzania ścieków i wód zanieczyszczonych do gruntu lub wód powierzchniowych;
 - 8) odpady komunalne należy gromadzić w pojemnikach do tego przystosowanych, a okresowo wywozić taborem technologicznym na wysypisko odpadów wskazane przez gminę, zgodnie z zasadami przyjętymi przez gminę; należy umożliwić zbieranie odpadów w sposób selektywny;
 - 9) w przypadku wytwarzania odpadów w wyniku prowadzonej działalności gospodarczej lub ścieków technologicznych innych niż komunalne na inwestorze mogą ciążyć dodatkowe obowiązki wynikające z przepisów szczególnych, stosownie do ilości i rodzaju odpadów lub ścieków; w przypadkach tych dopuszcza się wyjątkowo stosowanie indywidualnych systemów służących do odprowadzania lub gromadzenia odpadów lub ścieków;
 - 10) stosowanie urządzeń grzewczych nie powodujących przekroczeń standardów emisyjnych określonych w przepisach szczególnych;
 - 11) zaopatrzenie w sieci telekomunikacji, sieci światłowodowe przez przedsiębiorstwa posiadające właściwe zezwolenia;
 - 12) zakaz lokalizowania stacji bazowych telefonii komórkowej;

11. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania

– nie ustala się

12. Stawki procentowe służące pobieraniu jednorazowej opłaty, wnoszonej na rzecz gminy zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 12 i art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

– ustala się stawkę w wysokości 30%.

<i>KARTA STREFY zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej MW1</i>	
Ustala się strefę zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczoną na rysunku planu symbolem MW1, o powierzchni 0,60 ha.	
1. Przeznaczenie:	1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna wraz z towarzyszącą jej zielenią, zabudową gospodarczą, infrastrukturą techniczną oraz obsługą komunikacji w zakresie wewnętrznych dróg dojazdowych, miejsc postojowych oraz garaży.
2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:	1) obowiązek kształtowania zabudowy i zagospodarowania w dostosowaniu do ukształtowania terenu z poszanowaniem wartości krajobrazowych i środowiskowych; 2) obowiązek stosowania rozwiązań technicznych ograniczających wpływ wód opadowych, w celu minimalizacji obciążeń systemu melioracyjnego.
3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:	– nie ustala się;
4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:	– nie dotyczy;
5. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:	1) zakaz sytuowania reklam wolnostojących, dopuszcza się reklamy na obiekcie o powierzchni maksymalnie 4m ² ; reklamy w miejscach ich nagromadzenia powinny być skoordynowane wymiarowo, uporządkowane w czytelny układ przestrzenny lub zebrane w zbiorczy stelaż reklamowy;
6. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania zabudowy:	1) zakaz lokalizowania nowych budynków mieszkalnych;
7. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania zagospodarowania terenu:	1) zakaz wydzielania nowych działek budowlanych; 2) dopuszcza się konieczne wydzielenia pod infrastrukturę techniczną; 3) wielkość udziału powierzchni terenu biologicznie czynnej do powierzchni ogólnej terenu – minimum 30 %.
8. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:	– nie dotyczy.
9. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:	1) zasady obsługi parkingowej;

- a) dla funkcji mieszkaniowej – minimum 1,5 miejsca postojowe na 1 mieszkanie;
- b) miejsca postojowe należy realizować w granicach terenu MW1;

10. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

- 1) prowadzenie nowych sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających wyłącznie jako podziemne; w przypadku braku możliwości zlokalizowania ich w liniach rozgraniczających komunikacji dopuszcza się prowadzenie w ramach terenu MW1;
- 2) adaptacja, modernizacja i rozbudowa istniejących sieci infrastruktury technicznej realizowana z zastosowaniem nowych technologii i form usprawniających przesył, zgodnie z pkt 1);
- 3) niezbędne kubaturowe obiekty infrastruktury technicznej należy lokalizować na wydzielonych działkach z możliwością dojazdu, na zasadach określonych w przepisach szczególnych i harmonijnie wkomponować w otaczające zagospodarowanie;
- 4) szczegółowe działania w zakresie infrastruktury technicznej powinny być określone na podstawie projektów dla poszczególnych przedsięwzięć inwestycyjnych na obszarze planu;
- 5) wskazane odprowadzanie wód deszczowych poprzez kanalizację deszczową realizowaną w ulicach;
- 6) zaopatrzenie w wodę, energię elektryczną, gaz oraz wywóz odpadów komunalnych należy realizować wyłącznie w ramach systemów obsługujących miasto; wyklucza się stosowanie rozwiązań tymczasowych i przejściowych, niezgodnych z ustaleniami planu;
- 7) odprowadzanie ścieków sanitarnych
 - a) do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków do zbiorników bezodpływowych; po wykonaniu kanalizacji sanitarnej obowiązek podłączenia do sieci najpóźniej 3 lata po jej oddaniu do użytkowania;
 - b) nie dopuszcza się odprowadzania ścieków i wód zanieczyszczonych do gruntu lub wód powierzchniowych;
- 8) odpady komunalne należy gromadzić w pojemnikach do tego przystosowanych, a okresowo wywozić taborem technologicznym na wysypisko odpadów wskazane przez gminę, zgodnie z zasadami przyjętymi przez gminę; należy umożliwić zbieranie odpadów w sposób selektywny;
- 9) stosowanie urządzeń grzewczych, nie powodujących przekroczeń standardów emisyjnych określonych w przepisach szczególnych;
- 10) zaopatrzenie w sieci telekomunikacji, sieci światłowodowe przez przedsiębiorstwa posiadające właściwe zezwolenia;
- 11) zakaz lokalizowania stacji bazowych telefonii komórkowej;

11. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania

– nie ustala się

12. Stawki procentowe służące pobieraniu jednorazowej opłaty, wnoszonej na rzecz gminy zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 12 i art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

– ustala się stawkę w wysokości 30%.

<i>KARTA STREFY zabudowy mieszkaniowo – usługowej MNU1</i>
Ustala się strefę zabudowy mieszkaniowo – usługowej, oznaczoną na rysunku planu symbolem MNU1, z podziałem na tereny 1 – 5, o łącznej powierzchni 6,23 ha.
<p>1. Przeznaczenie:</p> <p>1) przeznaczenie podstawowe:</p> <p>a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wraz z towarzyszącą jej zielenią, zabudową gospodarczą, infrastrukturą techniczną oraz obsługą komunikacji w zakresie wewnętrznych dróg dojazdowych, miejsc postojowych oraz garaży;</p> <p>b) zabudowa usługowa nie zakłócająca funkcji mieszkaniowej wraz z infrastrukturą techniczną, obsługą komunikacji w zakresie wewnętrznych dróg dojazdowych oraz miejsc postojowych.</p>
<p>2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:</p> <p>1) obowiązek kształtowania w dostosowaniu do ukształtowania terenu, systemu odwodnienia obszaru oraz z poszanowaniem wartości krajobrazowych i środowiskowych;</p> <p>2) obowiązek stosowania rozwiązań technicznych ograniczających spływ wód opadowych, w celu minimalizacji obciążeń systemu melioracyjnego.</p>
<p>3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:</p> <p>1) zachowanie i ochrona istniejących powiązań przyrodniczych, w szczególności ochrona rzeki Rubianki (teren WP1.4-6) wraz z otaczającym terenem jako aktywnych przyrodniczo.</p>
<p>4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:</p> <p>1) zachodnia część terenu MNU1.3, zespół dworsko – parkowy, w całości znajduje się w strefie „B” ochrony konserwatorskiej;</p> <p>2) konieczność prawidłowego sposobu zagospodarowywania, pozwalającego przywrócić zatarte wartości przestrzenne, architektoniczne i przyrodnicze:</p> <p>a) zachowanie tradycyjnego rodzaju użytkowania przestrzeni i zabudowy oraz eliminacja dysharmonizujących form użytkowania,</p> <p>b) zachowanie zasadniczych, komponowanych elementów zespołów zabytkowych: sylwety, rozplanowania, skali zabudowy, linii regulacyjnych i typu zabudowy;</p> <p>c) wydobywanie lub odtworzenia zatartych lub zniszczonych podstawowych elementów zagospodarowania przestrzeni;</p> <p>d) celem prac remontowych, przebudów i modernizacji jest zachowanie i ochrona tradycyjnej architektury w zakresie form i materiałów budowlanych (np. cegła, tynki szlachetne, ceramiczna dachówka);</p> <p>e) eliminacja zużytych technicznie obiektów o charakterze substandardowym, nie posiadających istotnych walorów architektonicznych i historycznych, z obowiązkiem wykonania uprzednio dokumentacji ewidencyjnej dla obiektów</p>

historycznych,

- f) projektowanie nowych budynków we współczesnych formach zharmonizowanych z otoczeniem przez nawiązanie do architektonicznej tradycji chronionego obszaru w zakresie: utrzymania jednolitego, architektonicznego charakteru zespołów zabudowy gabarytów, form dachów, stosowania tradycyjnych materiałów elewacyjnych i pokryciowych,
- g) obowiązuje przedstawienie koncepcji widoków nowoprojektowanych budynków – w celu dokonania jednoznacznej oceny właściwości proponowanych gabarytów i form projektowanego obiektu,
- h) ujednoczenie materiałowe i form ogrodzeń posesji,
- i) zachowanie i ochrona terenów komponowanej zieleni,

5. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) zakaz sytuowania reklam wolnostojących, dopuszcza się reklamy na obiekcie o powierzchni maksymalnie 4m²; reklamy w miejscach ich nagromadzenia powinny być skoordynowane wymiarowo, uporządkowane w czytelny układ przestrzenny lub zebrane w zbiorczy stelaż reklamowy;

6. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania zabudowy:

- 1) linie zabudowy – według rysunku planu;
- 2) wysokość budynków – maksymalnie 2 kondygnacje, w tym poddasze użytkowe, maksymalnie 10,5 m;
- 3) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 30% powierzchni działki;
- 4) szerokość elewacji frontowej – nie ustala się;
- 5) ukształtowanie dachu:
 - a) dachy spadziste, symetryczne, o nachyleniu połaci od 40° do 50°, pokryte dachówką ceramiczną;
 - b) główna kalenica równoległa do obowiązującej lub nieprzekraczalnej linii zabudowy.

7. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania zagospodarowania terenu:

- 1) W przypadku nowych podziałów minimalna powierzchnia działki:
 - a) dla terenów MNU1.1, MNU1.2, MNU 1.3, MNU1.5 – minimalnie 1000m²;
 - b) dla terenu MNU1.4 – zakaz wydzielania nowych działek budowlanych;
- 2) w przypadku nowych podziałów szerokość frontu działki:
 - a) dla terenów MNU1.1, MNU1.5 – minimalnie 25 m;
 - b) dla terenów MNU1.2 – nie ustala się
 - c) dla terenu MNU1.3 – minimalnie 20m;
- 3) dopuszcza się konieczne wydzielania pod infrastrukturę techniczną;
- 4) dla terenów MNU1.1 i MNU1.5 – obowiązuje realizacja zabudowy (poziom zero budynku) na wysokości rzędnej minimum + 1,60 m n.p.m.; zaleca się urządzenie całego obszaru w granicach własności na wysokości rzędnej minimum + 1,60m n.p.m.;

- 5) wielkość udziału powierzchni terenu biologicznie czynnej do powierzchni ogólnej terenu – minimalnie 50%;

8. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:

- 1) Tereny MNU1.1 i MNU1.5 znajdują się w obszarze potencjalnie zagrożonym powodzią – mogą występować ograniczenia zgodnie z aktualnymi przepisami wynikającymi z ustawy „Prawo wodne”;
- 2) ze względu na występowanie złożonych warunków gruntowych obowiązuje, przed zagospodarowaniem trwałym terenu w nowe obiekty kubaturowe lub inne wywierające duży nacisk na grunt, wykonanie badań geotechnicznych dla określenia nośności podłoża oraz poziomu wody gruntowej, które stanowiąc będą wytyczną do posadowienia budynków i budowli oraz ich rozwiązań konstrukcyjnych.

9. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) zasady obsługi parkingowej:
 - a) dla funkcji usługowej – 1 miejsce postojowe na każde 30 m² powierzchni użytkowej, nie mniej niż 1 miejsce postojowe na 5 zatrudnionych;
 - b) dla funkcji mieszkaniowej – minimum 2 miejsca postojowe na 1 mieszkanie;
 - c) miejsca postojowe należy realizować w granicach działki budowlanej wyróżnionej dla budynków obsługiwanych.

10. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

- 1) prowadzenie nowych sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających wyłącznie jako podziemne; w przypadku braku możliwości zlokalizowania ich w liniach rozgraniczających komunikacji dopuszcza się prowadzenie w ramach innych terenów;
- 2) adaptacja, modernizacja i rozbudowa istniejących sieci infrastruktury technicznej realizowana z zastosowaniem nowych technologii i form usprawniających przesył, zgodnie z pkt. 1);
- 3) niezbędne kubaturowe obiekty infrastruktury technicznej należy lokalizować na wydzielonych działkach z możliwością dojazdu, na zasadach określonych w przepisach szczególnych i harmonijnie wkomponować w otaczające zagospodarowanie lub jako wbudowane w nowoprojektowaną zabudowę;
- 4) szczegółowe działania w zakresie infrastruktury technicznej powinny być określone na podstawie projektów dla poszczególnych przedsięwzięć inwestycyjnych na obszarze planu;
- 5) wskazane kompleksowe rozwiązanie odprowadzania wód deszczowych poprzez kanalizację deszczową realizowaną w ulicach;
- 6) zaopatrzenie w wodę, energię elektryczną, gaz oraz wywóz odpadów komunalnych należy realizować wyłącznie w ramach systemów obsługujących miasto; wyklucza się stosowanie rozwiązań tymczasowych i przejściowych, niezgodnych z ustaleniami planu;
- 7) odprowadzanie ścieków sanitarnych
 - a) do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków do zbiorników bezodpływowych; po wykonaniu kanalizacji sanitarnej

- obowiązek podłączenia do sieci najpóźniej 3 lata od jej oddania do użytkowania;
- b) nie dopuszcza się odprowadzania ścieków i wód zanieczyszczonych do gruntu lub wód powierzchniowych;
- 8) odpady komunalne należy gromadzić w pojemnikach do tego przystosowanych, a okresowo wywozić taborem technologicznym na wysypisko odpadów wskazane przez gminę, zgodnie z zasadami przyjętymi przez gminę; należy umożliwić zbieranie odpadów w sposób selektywny;
- 9) w przypadku wytwarzania odpadów w wyniku prowadzonej działalności gospodarczej lub ścieków technologicznych innych niż komunalne na inwestorze mogą ciążyć dodatkowe obowiązki wynikające z przepisów szczególnych, stosownie do ilości i rodzaju odpadów lub ścieków; w przypadkach tych dopuszcza się wyjątkowo stosowanie indywidualnych systemów służących do odprowadzania lub gromadzenia odpadów lub ścieków;
- 10) stosowanie urządzeń grzewczych nie powodujących przekroczeń standardów emisyjnych określonych w przepisach szczególnych;
- 11) zaopatrzenie w sieci telekomunikacji, sieci światłowodowe przez przedsiębiorstwa posiadające właściwe zezwolenia;
- 12) zakaz lokalizowania stacji bazowych telefonii komórkowej.

11. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania

– nie ustala się

12. Stawki procentowe służące pobieraniu jednorazowej opłaty, wnoszonej na rzecz gminy zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 12 i art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

– ustala się stawkę w wysokości 30%.

<i>KARTA STREFY produkcyjno – składowej PU1</i>	
Ustala się strefę obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej, oznaczoną na rysunku planu symbolem PU1, z podziałem na tereny 1 – 2, o łącznej powierzchni 7,72 ha.	
1. Przeznaczenie:	1) przeznaczenie podstawowe: działalność produkcyjna, składy, magazyny oraz zabudowa usługowa wraz z obsługą komunikacji w zakresie wewnętrznych dróg dojazdowych i miejsc postojowych;
2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:	1) obowiązek kształtowania zabudowy i zagospodarowania w dostosowaniu do ukształtowania terenu oraz z poszanowaniem wartości krajobrazowych i środowiskowych; 2) obowiązek stosowania rozwiązań technicznych ograniczających spływ wód opadowych, w celu minimalizacji obciążeń systemu melioracyjnego.
3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:	1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów Prawo ochrony środowiska, o ile nie wykaże się braku takiego oddziaływania inwestycji na tereny sąsiadujące;
4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:	– nie dotyczy.
5. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:	1) 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;
6. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania zabudowy:	1) linie zabudowy – według rysunku planu; 2) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 50% powierzchni działki; 3) wysokość budynków – maksymalnie 15 m; 4) ukształtowanie dachu – nie ustala się;
7. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania zagospodarowania terenu:	1) w przypadku nowych podziałów minimalna powierzchnia działki– 3000 m ² ; 2) dopuszcza się konieczne wydzielienia pod infrastrukturę techniczną; 3) wielkość udziału powierzchni terenu biologicznie czynnej do powierzchni ogólnej terenu – minimalnie 20%.

8. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:

- 1) ze względu na występowanie złożonych warunków gruntowych obowiązuje, przed zagospodarowaniem trwałym terenu w nowe obiekty kubaturowe lub inne wywierające duży nacisk na grunt, wykonanie badań geotechnicznych dla określenia nośności podłoża oraz poziomu wody gruntowej, które stanowiąc będą wytyczną do posadowienia budynków i budowli oraz ich rozwiązań konstrukcyjnych.

9. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) zasady obsługi parkingowej:
 - a) dla funkcji usługowej – 1 miejsce postojowe na każde 30 m² powierzchni użytkowej, nie mniej niż 1 miejsce postojowe na 3 zatrudnionych;
 - b) miejsca postojowe należy realizować w granicach działki budowlanej wyróżnionej dla budynków obsługiwanych.

10. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

- 1) prowadzenie nowych sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających wyłącznie jako podziemne; w przypadku braku możliwości zlokalizowania ich w liniach rozgraniczających komunikacji dopuszcza się prowadzenie w ramach innych terenów;
- 2) realizacja sieci kanalizacji deszczowej w ramach działek nr 103 i 109 – modernizacja i adaptacja istniejącego systemu odwodnienia;
- 3) adaptacja, modernizacja i rozbudowa istniejących sieci infrastruktury technicznej realizowana z zastosowaniem nowych technologii i form usprawniających przesył, zgodnie z pkt. 1);
- 4) niezbędne kubaturowe obiekty infrastruktury technicznej należy lokalizować na wydzielonych działkach z możliwością dojazdu, na zasadach określonych w przepisach szczególnych i harmonijnie wkomponować w otaczające zagospodarowanie lub jako wbudowane w nowoprojektowaną zabudowę;
- 5) szczegółowe działania w zakresie infrastruktury technicznej powinny być określone na podstawie projektów dla poszczególnych przedsięwzięć inwestycyjnych na obszarze planu;
- 6) zaopatrzenie w wodę, energię elektryczną, gaz oraz wywóz odpadów komunalnych należy realizować wyłącznie w ramach systemów obsługujących miasto; wyklucza się stosowanie rozwiązań tymczasowych i przejściowych, niezgodnych z ustaleniami planu;
- 7) w przypadku zapotrzebowania na wodę na cele przeciwpożarowe, większego niż 10 litrów/s wymagane jest zapewnienie uzupełniającego zapasu wodnego zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 8) odprowadzanie ścieków sanitarnych:
 - a) do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków do zbiorników bezodpływowych; po wykonaniu kanalizacji sanitarnej obowiązek podłączenia do sieci najpóźniej 3 lata od jej oddania do użytkowania;
 - b) nie dopuszcza się odprowadzania ścieków i wód zanieczyszczonych do gruntu lub wód powierzchniowych;
- 9) odpady komunalne należy gromadzić w pojemnikach do tego przystosowanych, a okresowo wywozić taborem technologicznym na wysypisko odpadów wskazane

przez gminę, zgodnie z zasadami przyjętymi przez gminę; należy umożliwić zbieranie odpadów w sposób selektywny;

- 10) w przypadku wytwarzania odpadów w wyniku prowadzonej działalności gospodarczej lub ścieków technologicznych innych niż komunalne na inwestorze mogą ciążyć dodatkowe obowiązki wynikające z przepisów szczególnych, stosownie do ilości i rodzaju odpadów lub ścieków; w przypadkach tych dopuszcza się wyjątkowo stosowanie indywidualnych systemów służących do odprowadzania lub gromadzenia odpadów lub ścieków;
- 11) stosowanie urządzeń grzewczych nie powodujących przekroczeń standardów emisyjnych określonych w przepisach szczególnych;
- 12) zaopatrzenie w sieci telekomunikacji, sieci światłowodowe przez przedsiębiorstwa posiadające właściwe zezwolenia;
- 13) możliwość lokalizowania stacji telefonii komórkowej w granicach według rysunku planu.

11. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania

– dotyczy budynków niezgodnych z przeznaczeniem podstawowym:

- 1) istniejąca zabudowa mieszkaniowa do czasu realizacji przeznaczenia podstawowego; dopuszcza się remonty budynków bez możliwości rozbudowy, przebudowy, nadbudowy zmierzającej do powiększenia powierzchni przeznaczonej na cele mieszkaniowe;

12. Stawki procentowe służące pobieraniu jednorazowej opłaty, wnoszonej na rzecz gminy zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 12 i art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

– ustala się stawkę w wysokości 30%.

KARTA STREFY produkcyjno – składowej PU2

Ustala się strefę obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej, oznaczoną na rysunku planu symbolem PU2, z podziałem na tereny 1 – 4, o łącznej powierzchni 45,8 ha.

1. Przeznaczenie:

- 1) przeznaczenie podstawowe: działalność produkcyjna, składy, magazyny oraz zabudowa usługowa wraz z obsługą komunikacji w zakresie wewnętrznych dróg dojazdowych i miejsc postojowych;

2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- 1) obowiązek kształtowania w dostosowaniu do ukształtowania terenu, systemu odwodnienia obszaru oraz z poszanowaniem wartości krajobrazowych i środowiskowych;
- 2) obowiązek stosowania rozwiązań technicznych ograniczających spływ wód opadowych, w celu minimalizacji obciążeń systemu melioracyjnego;

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) dla terenu PU2.1, zakaz lokalizowania działalności, której prowadzenie powoduje przekroczenia standardów emisyjnych przewidzianych dla zabudowy mieszkaniowej;
- 2) dla terenów PU2.2-4 - zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów Prawo ochrony środowiska, o ile nie wykaże się braku takiego oddziaływania inwestycji na tereny sąsiadujące;

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

– nie dotyczy

5. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) zasady lokalizacji reklam – dopuszcza się reklamy na obiekcie o powierzchni maksymalnie 4 m² oraz wolnostojące z zachowaniem oznaczonych na rysunku planu linii zabudowy i spełniających następujące wymogi: wysokość obiektu do 4m, maksymalnie jeden nośnik na działce; reklamy w miejscach ich nagromadzenia powinny być skoordynowane wymiarowo, uporządkowane w czytelny układ przestrzenny lub zebrane w zbiorczy stelaż reklamowy;

6. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania zabudowy:

- 1) linie zabudowy – według rysunku planu;
- 2) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 50% powierzchni działki;
- 3) wysokość budynków – maksymalnie 15 m;
- 4) wysokość budowli – nie ustala się;
- 5) ukształtowanie dachu – nie ustala się;

7. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania zagospodarowania terenu:

- 1) w przypadku nowych podziałów minimalna powierzchnia działki – 3000 m²;
- 2) dopuszcza się konieczne wydzielania pod infrastrukturę techniczną;

- 3) dla terenów PU2.1-3 – obowiązuje realizacja zabudowy (poziom zero budynku) na wysokości rzędnej minimum + 1,60 m n.p.m.; zaleca się urządzenie całego obszaru w granicach własności na wysokości rzędnej minimum + 1,60 m n.p.m.;
- 4) wielkość udziału powierzchni terenu biologicznie czynnej do powierzchni ogólnej terenu – minimalnie 20%;
- 5) dla terenów PU2.1-4 projektowana sieć kanalizacji deszczowej wpisana w projektowanym pasie drogowym odwadniać będzie tylko pas drogowy, a odwodnienie poszczególnych działek należy rozwiązać w sposób kompleksowy, który zapewni przepływ wody do systemów melioracyjnych, ograniczając w maksymalnym stopniu spływ wód deszczowych poprzez minimalizowanie nawierzchni szczelnych;
- 6) przed dokonaniem podziału geodezyjnego nieruchomości obowiązuje sporządzenie projektu zagospodarowania (podział na działki z zapewnieniem obsługi komunikacyjnej) zawierającego sposób odprowadzenia wód deszczowych z poszczególnych działek;

8. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:

- 1) ze względu na występowanie złożonych warunków gruntowych obowiązuje, przed zagospodarowaniem trwałym terenu w nowe obiekty kubaturowe lub inne wywierające duży nacisk na grunt, wykonanie badań geotechnicznych dla określenia nośności podłoża oraz poziomu wody gruntowej, które stanowiąc będą wytyczną do posadowienia budynków i budowli oraz ich rozwiązań konstrukcyjnych;
- 2) tereny PU2.1, PU2.2, PU2.3 znajdują się w obszarze potencjalnie zagrożonym powodzią – mogą występować ograniczenia zgodnie z aktualnymi przepisami wynikającymi z ustawy „Prawo wodne”;

9. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) zasady obsługi parkingowej:
 - a) dla funkcji usługowej – 1 miejsce postojowe na każde 30 m² powierzchni użytkowej, nie mniej niż 1 miejsce postojowe na 3 zatrudnionych;
 - b) miejsca postojowe należy realizować w granicach działki budowlanej wyróżnionej dla budynków obsługiwanych.

10. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

- 1) prowadzenie nowych sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających wyłącznie jako podziemne; w przypadku braku możliwości zlokalizowania ich w liniach rozgraniczających komunikacji dopuszcza się prowadzenie w ramach innych terenów;
- 2) adaptacja, modernizacja i rozbudowa istniejących sieci infrastruktury technicznej realizowana z zastosowaniem nowych technologii i form usprawniających przesył, zgodnie z pkt. 1);
- 3) niezbędne kubaturowe obiekty infrastruktury technicznej należy lokalizować na wydzielonych działkach z możliwością dojazdu, na zasadach określonych w przepisach szczególnych i harmonijnie wkomponować w otaczające zagospodarowanie lub jako wbudowane w nowoprojektowaną zabudowę;
- 4) szczegółowe działania w zakresie infrastruktury technicznej powinny być określone na podstawie projektów dla poszczególnych przedsięwzięć inwestycyjnych na obszarze planu;

- 5) wskazane kompleksowe rozwiązanie odprowadzania wód deszczowych poprzez kanalizację deszczową realizowaną w ulicach; dopuszcza się etapowe odprowadzanie wód deszczowych przez istniejący system rowów melioracyjnych do rowu zbiorczego przy ulicy Mazurskiej;
- 6) zaopatrzenie w wodę, energię elektryczną, gaz oraz wywóz odpadów komunalnych należy realizować wyłącznie w ramach systemów obsługujących miasto; wyklucza się stosowanie rozwiązań tymczasowych i przejściowych, niezgodnych z ustaleniami planu;
- 7) w przypadku zapotrzebowania na wodę na cele przeciwpożarowe, większego niż 10 litrów/s wymagane jest zapewnienie uzupełniającego zapasu wodnego zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 8) odprowadzanie ścieków sanitarnych:
 - a) do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków do zbiorników bezodpływowych; po wykonaniu kanalizacji sanitarnej obowiązek podłączenia do sieci najpóźniej 3 lata od jej oddania do użytkowania;
 - b) nie dopuszcza się odprowadzania ścieków i wód zanieczyszczonych do gruntu lub wód powierzchniowych;
- 9) odpady komunalne należy gromadzić w pojemnikach do tego przystosowanych, a okresowo wywozić taborem technologicznym na wysypisko odpadów wskazane przez gminę, zgodnie z zasadami przyjętymi przez gminę; należy umożliwić zbieranie odpadów w sposób selektywny;
- 10) w przypadku wytwarzania odpadów w wyniku prowadzonej działalności gospodarczej lub ścieków technologicznych innych niż komunalne na inwestorze mogą ciążyć dodatkowe obowiązki wynikające z przepisów szczególnych, stosownie do ilości i rodzaju odpadów lub ścieków; w przypadkach tych dopuszcza się wyjątkowo stosowanie indywidualnych systemów służących do odprowadzania lub gromadzenia odpadów lub ścieków;
- 11) stosowanie urządzeń grzewczych nie powodujących przekroczeń standardów emisyjnych określonych w przepisach szczególnych;
- 12) zaopatrzenie w sieci telekomunikacji, sieci światłowodowe przez przedsiębiorstwa posiadające właściwe zezwolenia;
- 13) możliwość lokalizowania stacji telefonii komórkowej w granicach według rysunku planu.

11. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania

- dotyczy budynków niezgodnych z przeznaczeniem podstawowym:
- 2) istniejąca zabudowa mieszkaniowa do czasu realizacji przeznaczenia podstawowego;
- 3) dopuszcza się remonty budynków bez możliwości rozbudowy, przebudowy, nadbudowy zmierzającej do powiększenia powierzchni przeznaczonej na cele mieszkaniowe;

12. Stawki procentowe służące pobieraniu jednorazowej opłaty, wnoszonej na rzecz gminy zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 12 i art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

- ustala się stawkę w wysokości 30%.

§ 12
Strefa zieleni urządzonej

<i>KARTA STREFY zieleni urządzonej ZP1</i>
Ustala się strefę zieleni urządzonej oznaczonej na rysunku planu symbolem ZP1, z podziałem na tereny 1 – 4, o łącznej powierzchni 0,88 ha.
1. Przeznaczenie: <ul style="list-style-type: none">1) przeznaczenie podstawowe:<ul style="list-style-type: none">a) dla terenów ZP1.1 – zieleń urządzona pełniąca funkcję ciągu ekologicznego odcinka rzeki Rubianki;b) dla terenu ZP1.2, ZP1.3, ZP1.4 – zieleń urządzona pełniąca funkcję ciągu ekologicznego odcinka rzeki Dunówki oraz trasa rowerowa;2) przeznaczenie dopuszczalne: obsługa infrastruktury technicznej;
2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: <ul style="list-style-type: none">1) obowiązek kształtowania zagospodarowania w dostosowaniu do ukształtowania terenu oraz z poszanowaniem wartości krajobrazowych i środowiskowych;
3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: <ul style="list-style-type: none">1) obowiązuje zachowanie i ochrona istniejących powiązań przyrodniczych, w szczególności ochrona rzeki Rubianki (tereny WP1.1-6) oraz rzeki Dunówki (tereny WP2.1-2) wraz z otaczającym terenem jako aktywnych przyrodniczo;
4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: <p>– nie dotyczy;</p>
5. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: <ul style="list-style-type: none">1) teren zagospodarowywać kompleksowo, zgodnie z zasadami ładu przestrzennego i estetyki oraz w sposób służący wydobyciu walorów przyrodniczo – krajobrazowych strefy krawędziowej;2) konieczność wykonania kładki pieszo – rowerowej nad rzeką Dąbrówką;3) zakaz sytuowania reklam;
6. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania zabudowy: <ul style="list-style-type: none">1) zakaz zabudowy obiektami budowlanymi, z wyjątkiem inżynierskich związanych z prowadzeniem i utrzymaniem koryta rzeki;2) dla terenów ZP1.1, ZP1.4 – dopuszcza się obiekty małej architektury służące obsłudze trasy rowerowej;3) dopuszcza się konieczne obiekty infrastruktury technicznej.
7. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania zagospodarowania terenu: <ul style="list-style-type: none">1) dopuszcza się konieczne wydzielania pod infrastrukturę techniczną;2) teren wału rzeki Dunówki – zagospodarowanie zielenią z wyłączeniem drzew i krzewów;3) konieczność zapewnienia przejazdu odpowiednim służbom;

<p>8. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:</p> <p>– nie ustala się;</p>
<p>9. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:</p> <p>– nie ustala się;</p>
<p>10. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej</p> <p>– nie ustala się;</p>
<p>11. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania</p> <p>– nie ustala się;</p>
<p>12. Stawki procentowe służące pobieraniu jednorazowej opłaty, wnoszonej na rzecz gminy zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 12 i art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym</p> <p>– nie dotyczy;</p>

KARTA STREFY zieleni urządzonej ZP2

Ustala się strefę zieleni urządzonej, oznaczoną na rysunku planu symbolem ZP2, z podziałem na tereny 1 – 3, o łącznej powierzchni 1,83 ha.

1. Przeznaczenie:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) dla terenów ZP2.1, ZP2.2 – zieleń urządzona pełniąca funkcję ciągu ekologicznego odcinka rzeki Rubianki oraz funkcję ochrony skarpy krawędzi wysoczyzny;
 - b) dla terenów ZP2.3 – zieleń urządzona pełniąca funkcję ochrony skarpy krawędzi wysoczyzny;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: obsługa infrastruktury technicznej;

2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- 1) obowiązek kształtowania zagospodarowania w dostosowaniu do ukształtowania terenu oraz z poszanowaniem wartości krajobrazowych i środowiskowych;

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) dla terenów ZP2.1, ZP2.2 – obowiązuje zachowanie i ochrona istniejących powiązań przyrodniczych, w szczególności ochrona rzeki Rubianki (tereny WP1.1-6) wraz z otaczającym terenem jako aktywnych przyrodniczo;
- 2) zakaz wycinania drzewostanu, z wyjątkiem niezbędnych zabiegów sanitarnych;

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

- nie dotyczy;

5. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) teren zagospodarowywany indywidualnie, zgodnie z zasadami ład przestrzennego i estetyki, w sposób służący wydobyciu walorów przyrodniczo – krajobrazowych strefy krawędziowej oraz zapewniający ochronę skarpy;
- 2) zakaz sytuowania reklam;

6. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania zabudowy:

- 1) zakaz zabudowy obiektami budowlanymi, z wyjątkiem inżynierskich związanych z prowadzeniem i utrzymaniem koryta rzeki lub ochrony przed erozją;
- 2) dopuszcza się konieczne obiekty infrastruktury technicznej;

7. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszcza się konieczne wydzielania pod infrastrukturę techniczną;

8. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:

- nie ustala się;

9. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- nie ustala się;

10. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

– nie ustala się;

11. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania

– nie ustala się;

12. Stawki procentowe służące pobieraniu jednorazowej opłaty, wnoszonej na rzecz gminy zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 12 i art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

– nie dotyczy;

KARTA STREFY zieleni urządzonej ZP3

Ustala się strefę zieleni urządzonej, oznaczoną na rysunku planu symbolem ZP3, o powierzchni 1,08 ha.

1. Przeznaczenie:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zieleń urządzona pełniąca funkcję izolacyjną;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) funkcja obsługi ruchu turystycznego oraz ciągi piesze, trasy rowerowe;
 - b) obsługa infrastruktury technicznej.

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) obowiązek kształtowania w dostosowaniu do ukształtowania terenu oraz z poszanowaniem wartości krajobrazowych i środowiskowych;

4. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) zachowanie i pielęgnacja istniejącego drzewostanu, zakaz wycinania drzewostanu, z wyjątkiem niezbędnych zabiegów sanitarnych oraz w uzasadnionych przypadkach przy realizacji przeznaczenia dopuszczalnego;
- 2) wzbogacenie szaty roślinnej i krajobrazu poprzez wprowadzanie zadrzewień, grup drzew i krzewów, zróżnicowanych pod względem gatunkowym, zgodnych z lokalnymi warunkami siedliskowymi
- 3) wprowadzenie, utrzymanie i pielęgnacja zieleni izolacyjnej;

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

– nie dotyczy;

6. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) teren zagospodarowywany indywidualnie, zgodnie z zasadami ładu przestrzennego i estetyki, w sposób służący wydobyciu walorów przyrodniczo – krajobrazowych strefy krawędziowej oraz zapewniający ochronę skarpy;
- 2) zakaz sytuowania reklam;

7. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania zabudowy:

- 1) zakaz zabudowy obiektami budowlanymi, z wyjątkiem inżynierskich związanych z prowadzeniem i utrzymaniem koryta rzeki lub ochrony przed erozją;
- 2) dopuszcza się konieczne obiekty infrastruktury technicznej;

8. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszcza się konieczne wydzielania pod infrastrukturę techniczną;

9. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:

– nie ustala się;

10. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

– nie ustala się;

11. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

– nie ustala się;

12. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania

– nie ustala się;

13. Stawki procentowe służące pobieraniu jednorazowej opłaty, wnoszonej na rzecz gminy zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 12 i art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

– nie dotyczy;

§ 13
Strefa zieleni leśnej

<i>KARTA STREFY zieleni leśnej ZL</i>
Ustala się strefę lasów, oznaczoną na rysunku planu symbolem ZL, z podziałem na tereny 1 – 2, o łącznej powierzchni 3,89 ha.
1. Przeznaczenie: 1) przeznaczenie podstawowe: tereny lasów, zieleni ochronna skarp;
2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: – nie ustala się;
3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: 1) zakres i formę działania na terenach ZL1.1, ZL1.2 określają przepisy szczególne;
4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: – nie dotyczy;
5. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: – nie ustala się;
6. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania zabudowy: 1) zakaz zabudowy obiektami budowlanymi, z wyjątkiem inżynierskich związanych z ochroną przed erozją; 2) dopuszcza się konieczne obiekty infrastruktury technicznej;
7. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania zagospodarowania terenu: 1) dopuszcza się konieczne wydzielania pod infrastrukturę techniczną;
8. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów: – nie ustala się;
9. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: – nie ustala się;
10. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej – nie ustala się;
11. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania – nie ustala się;
12. Stawki procentowe służące pobieraniu jednorazowej opłaty, wnoszonej na rzecz gminy zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 12 i art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – nie dotyczy;

<i>KARTA STREFY wód powierzchniowych WP1</i>	
Ustala się strefę wód powierzchniowych, oznaczoną na rysunku planu symbolem WP1, z podziałem na tereny 1 – 6, o łącznej powierzchni 0,48 ha.	
1. Przeznaczenie:	1) przeznaczenie podstawowe: tereny wód powierzchniowych – rzeka Rubianka.
2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:	– nie ustala się;
3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:	1) ochrona wód na zasadach określonych w przepisach szczególnych; 2) wszelkie prowadzone działania inwestycyjne wymagają odpowiednich do ich zakresu zezwoleń, określonych przepisami szczególnymi;
4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:	– nie dotyczy;
5. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:	– nie ustala się;
6. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania zabudowy:	1) zakaz zabudowy; 2) dopuszcza się konieczne budowle hydrotechniczne;
7. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania zagospodarowania terenu:	1) wielkość udziału powierzchni terenu biologicznie czynnej do powierzchni ogólnej terenu – 100%
8. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:	– nie ustala się;
9. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:	– nie ustala się;
10. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej	– nie ustala się;
11. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania	– nie ustala się;
12. Stawki procentowe służące pobieraniu jednorazowej opłaty, wnoszonej na rzecz gminy zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 12 i art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym	– nie dotyczy;

KARTA STREFY wód powierzchniowych WP2

Ustala się strefę wód powierzchniowych, oznaczoną na rysunku planu symbolem WP2, z podziałem na tereny 1 – 2, o łącznej powierzchni 0,24 ha.

1. Przeznaczenie:

1) przeznaczenie podstawowe: tereny wód powierzchniowych – rzeka Dunówka.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

– nie ustala się;

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) ochrona wód na zasadach określonych w przepisach szczególnych;
- 2) wszelkie prowadzone działania inwestycyjne wymagają odpowiednich do ich zakresu zezwoleń, określonych przepisami szczególnymi;

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

– nie dotyczy;

5. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

– nie ustala się;

6. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania zabudowy:

- 1) zakaz zabudowy;
- 2) dopuszcza się konieczne budowle hydrotechniczne;

7. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania zagospodarowania terenu:

- 1) wielkość udziału powierzchni terenu biologicznie czynnej do powierzchni ogólnej terenu – 100%

8. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:

– nie ustala się;

9. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

– nie ustala się;

10. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

– nie ustala się;

11. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania

– nie ustala się;

12. Stawki procentowe służące pobieraniu jednorazowej opłaty, wnoszonej na rzecz gminy zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 12 i art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

– nie dotyczy;

<i>KARTA STREFY infrastruktury technicznej – wodociągi IT.W</i>	
Ustala się teren infrastruktury technicznej – wodociągi, oznaczone na rysunku planu symbolem IT.W, z podziałem na tereny 1-3.	
1. Przeznaczenie:	1) przeznaczenie podstawowe: <ol style="list-style-type: none"> a) dla terenu IT.W.1 – ujęcie wody „Rubno Wielkie” wraz z infrastrukturą techniczną; b) dla terenu IT.W.2 – stacja uzdatniania wody wraz z infrastrukturą techniczną; c) dla terenu IT.W.3 – stacja podnoszenia ciśnienia wraz z infrastrukturą techniczną
2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:	– nie ustala się;
3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:	1) dla terenu IT.W.1 – ochrona wód na zasadach określonych w przepisach szczególnych;
4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:	– nie dotyczy;
5. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:	– nie ustala się;
6. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania zabudowy:	1) linie zabudowy – nie ustala się; 2) wysokość budynków: <ol style="list-style-type: none"> a) dla terenów IT.W.1, IT.W.2– nie ustala się; b) dla terenu IT.W.3 – maksymalnie 9m 3) wysokość budowli – nie ustala się
7. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania zagospodarowania terenu:	1) dopuszcza się konieczne wydzielania pod infrastrukturę techniczną; 2) dla terenu IT.W.3 – realizacja zabudowy (poziom zero budynku) na wysokości rzędnej minimum +1,60 m n.p.m.; 3) wskaźnik intensywności zabudowy – nie ustala się; 4) wielkość udziału powierzchni terenu biologicznie czynnej do powierzchni ogólnej terenu – nie ustala się .
8. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:	1) teren IT.W1.1 jest objęty strefą bezpośredniej ochrony ujęcia wody;

9. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: – nie ustala się;
10. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej – nie ustala się;
11. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania – nie ustala się;
12. Stawki procentowe służące pobieraniu jednorazowej opłaty, wnoszonej na rzecz gminy zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 12 i art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – nie ustala się;

KARTA STREFY infrastruktury technicznej – kanalizacja sanitarna IT.K

Ustala się tereny infrastruktury technicznej – kanalizacja sanitarna, oznaczone na rysunku planu symbolem IT.K, z podziałem na tereny 1-8.

1. Przeznaczenie:

- 1) przeznaczenie podstawowe: przepompownia ścieków wraz z infrastrukturą techniczną;

2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- 1) obowiązek kształtowania zagospodarowania w dostosowaniu do ukształtowania terenu, systemu odwodnienia obszaru oraz z poszanowaniem wartości krajobrazowych i środowiskowych;
- 2) obowiązek stosowania rozwiązań technicznych ograniczających wpływ wód opadowych, w celu minimalizacji obciążeń systemu melioracyjnego;

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

– nie ustala się;

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

– nie dotyczy;

5. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

– nie ustala się;

6. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania zabudowy:

- 1) linie zabudowy – nie ustala się;
- 2) wysokość budynków – maksymalnie 3m;
- 3) wysokość budowli – nie ustala się;

7. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszcza się konieczne wydzielenia pod infrastrukturę techniczną;
- 2) dla terenu IT.K3, IT.K5, IT.K6, IT.K8 realizacja zabudowy (poziom zero budynku) na wysokości rzędnej minimum +1,60 m n.p.m.;

8. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:

- 1) tereny IT.K3, IT.K5, IT.K6, IT.K8 znajdują się w obszarze potencjalnie zagrożonym powodzią – mogą występować ograniczenia zgodnie z aktualnymi przepisami wynikającymi z ustawy „Prawo wodne”;
- 2) ze względu na występowanie złożonych warunków gruntowych obowiązuje, przed zagospodarowaniem trwałym terenu w nowe obiekty kubaturowe lub inne wywierające duży nacisk na grunt, wykonanie badań geotechnicznych dla określenia nośności podłoża oraz poziomu wody gruntowej, które stanowiąc będą wytyczną do posadowienia budynków i budowli oraz ich rozwiązań konstrukcyjnych;

9. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

– nie ustala się;

10. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

– nie ustala się;

11. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania

– nie ustala się;

12. Stawki procentowe służące pobieraniu jednorazowej opłaty, wnoszonej na rzecz gminy zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 12 i art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

– nie ustala się;

KARTA STREFY infrastruktury technicznej – gazownictwo IT.G

Ustala się teren infrastruktury technicznej – gazownictwo, oznaczony na rysunku planu symbolem IT.G.

1. Przeznaczenie:

1) przeznaczenie podstawowe: stacja redukcyjna gazu wraz z infrastrukturą techniczną.

2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

1) obowiązek kształtowania w dostosowaniu do ukształtowania terenu, oraz z poszanowaniem wartości krajobrazowych i środowiskowych;

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

– nie ustala się;

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

– nie dotyczy;

5. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

– nie ustala się;

6. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania zabudowy:

– nie ustala się;

7. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszcza się konieczne wydzielania pod infrastrukturę techniczną;
- 2) dla terenu IT.G realizacja zabudowy (poziom zero budynku) na wysokości rzędnej minimum +1,60 m n.p.m.;

8. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:

- 1) zagospodarowanie na zasadach określonych w przepisach szczególnych
- 2) teren IT.G znajduje się w obszarze potencjalnie zagrożonym powodzią – mogą występować ograniczenia zgodnie z aktualnymi przepisami wynikającymi z ustawy „Prawo wodne”;
- 3) ze względu na występowanie złożonych warunków gruntowych obowiązuje, przed zagospodarowaniem trwałym terenu w nowe obiekty kubaturowe lub inne wywierające duży nacisk na grunt, wykonanie badań geotechnicznych dla określenia nośności podłoża oraz poziomu wody gruntowej, które stanowiąc będą wytyczną do posadowienia budynków i budowli oraz ich rozwiązań konstrukcyjnych;

9. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

– nie ustala się;

10. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

– nie ustala się;

11. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania

– nie ustala się;

12. Stawki procentowe służące pobieraniu jednorazowej opłaty, wnoszonej na rzecz gminy zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 12 i art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

– nie ustala się;

<i>KARTA STREFY terenów komunikacji – drogi publiczne KD</i>
<p>Ustala się tereny komunikacji – dróg publicznych oraz pasów technicznych infrastruktury technicznej, oznaczone na rysunku planu symbolem KD oraz symbolem klasyfikacji ulic.</p>
<p>1. Drogi główne KD-G:</p>
<p>1) oznaczenie ulicy – 01KDG 2/2, ulica Mazurska;</p> <p>a) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających – według rysunku planu, nie mniej niż 32m;</p> <p>b) zasady kształtowania i obsługi:</p> <ul style="list-style-type: none"> – przekrój – docelowo ulica dwujezdniowa o dwóch pasach ruchu; – chodniki – jednostronny, od strony wschodniej; – dostępność – wyklucza się obsługę terenów sąsiednich bezpośrednio z drogi, wyjątek stanowią zjazdy do obiektów infrastruktury technicznej; do momentu rozpoczęcia budowy ulicy dwujezdniowej o dwóch pasach ruchu zjazdy do nieruchomości położonych przy ul. Mazurskiej odbywać się będą z drogi serwisowej, zrealizowanej w pierwszym etapie budowy drogi 01 KDG 2/2, w miejscu planowanej drugiej jezdni; po wybudowaniu drugiej jezdni drogi 01 KDG 2/2 funkcję drogi serwisowej spełniać będą drogi oznaczone symbolami KDW1.9, KDW 1.10, KDW1.11; – realizacja nawierzchni na wysokości rzędnej minimum + 1,60 m n.p.m.;
<p>2) oznaczenie ulicy – 02KDG 2/2;</p> <p>a) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających – według rysunku planu, nie mniej niż 43m;</p> <p>b) zasady kształtowania i obsługi:</p> <ul style="list-style-type: none"> – przekrój – ulica dwujezdniowa o dwóch pasach ruchu; – chodniki – obustronny; – dostępność – wyklucza się obsługę terenów sąsiednich bezpośrednio z drogi, wyjątek stanowią zjazdy do obiektów infrastruktury technicznej;
<p>2. Drogi zbiorcze KD-Z:</p>
<p>1) oznaczenie ulicy – 01 KDZ 1/2, ulica Rzepakowa;</p> <p>a) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających – według rysunku planu, nie mniej niż 19m;</p> <p>b) zasady kształtowania i obsługi:</p> <ul style="list-style-type: none"> – przekrój – ulica dwujezdniowa o dwóch pasach ruchu; – chodniki – obustronny; – dostępność – obsługa terenów sąsiednich bezpośrednio z drogi, z wyjątkiem terenów MNU1.1, MNU1.5, dla których zjazd z ul. Rzepakowej jest

tymczasowy – do momentu budowy drogi 01KDZ1/2; obsługa ww. terenów odbywać się będzie z dróg KDW1.1 i KDW1.11;

3. Drogi lokalne KD-L:

1) oznaczenie ulicy – 01KDL 1/2, ulica Łubinowa;

- a) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających – według rysunku planu, nie mniej niż 14m;
- b) zasady kształtowania i obsługi:
 - przekrój – ulica jednojezdniowa o dwóch pasach ruchu;
 - chodniki – obustronny;
 - ścieżka rowerowa – dwukierunkowa, jednostronna, po stronie wschodniej;
 - dostępność – obsługa terenów sąsiednich bezpośrednio z drogi;
 - w ramach realizacji drogi planuje się przeprawy przez rzekę Rubiankę w formie mostków (w dwóch miejscach według rysunku planu) oraz przez rzekę Dąbrówkę;

2) oznaczenie ulicy – 02KDL 1/2, ulica Pszeniczna;

- a) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających – według rysunku planu, nie mniej niż 14m
- b) zasady kształtowania i obsługi:
 - przekrój – ulica jednojezdniowa o dwóch pasach ruchu;
 - chodniki – jednostronny, po stronie zachodniej;
 - ścieżka rowerowa – dwukierunkowa, jednostronna, po stronie wschodniej;
 - dostępność – obsługa terenów sąsiednich bezpośrednio z drogi;
 - w przypadku kolizji istniejącego systemu odwodnienia terenu z projektowaną drogą, należy wykonać projekt systemu melioracyjnego dla zapewnienia właściwego odwodnienia terenu.

3) oznaczenie ulicy – 03KDL 1/2;

- a) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających – według rysunku planu, nie mniej niż 14m
- b) zasady kształtowania i obsługi:
 - przekrój – ulica jednojezdniowa o dwóch pasach ruchu;
 - chodniki – obustronny;
 - dostępność – obsługa terenów sąsiednich bezpośrednio z drogi;
 - realizacja nawierzchni na wysokości rzędnej minimum +1,60 m n.p.m.;

4. Drogi dojazdowe KD-D:

1) oznaczenie ulicy – 01KDD 1/2;

- a) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających – według rysunku planu, nie mniej niż 10m;
- b) zasady kształtowania i obsługi:
 - przekrój – ulica jednojezdniowa o dwóch pasach ruchu,
 - chodniki – obustronny,

<ul style="list-style-type: none"> - dostępność – obsługa terenów sąsiednich bezpośrednio z drogi;
<p>2) oznaczenie ulicy – 02 KDD 1/2, ul. Słonecznikowa;</p> <ul style="list-style-type: none"> a) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających – według rysunku planu, nie mniej niż 10m; b) zasady kształtowania i obsługi: <ul style="list-style-type: none"> - przekrój – ulica jednojezdniowa o dwóch pasach ruchu, zakończona placem do zawracania; - chodniki – obustronny; - dostępność – obsługa terenów sąsiednich bezpośrednio z drogi;
<p>5. Ciąg pieszo – jezdny KDX;</p>
<p>1) oznaczenie ulicy – 01KDX, ulica Pszeniczna;</p> <ul style="list-style-type: none"> a) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających – według rysunku planu, nie mniej niż 5m; b) zasady kształtowania i obsługi: <ul style="list-style-type: none"> - przekrój – brak wydzielenia pasa ruchu kołowego i pieszego; - ciąg musi spełniać wymagania przepisów szczególnych dla dróg pożarowych; - dostępność – zakaz wjazdu pojazdów silnikowych – nie dotyczy mieszkańców nieruchomości sąsiadujących bezpośrednio z ciągiem pieszo – jezdny, do których stanowi dojazd; c) istnieje możliwość przekształcenia ciągu pieszo-jezdnego w drogę wewnętrzną KDW w zalecanych liniach rozgraniczających (według rysunku planu, o szerokości minimum 10m), za porozumieniem mieszkańców, których własność ww. linie naruszają;
<p>6. Ciąg pieszy KX;</p>
<ul style="list-style-type: none"> a) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających – według rysunku planu, nie mniej niż 3m;

KARTA STREFY terenów obsługi komunikacji – parking publiczny KDP

Ustala się teren obsługi komunikacji – parking publiczny, oznaczony na rysunku planu symbolem KDP.

1. Przeznaczenie:

- 1) przeznaczenie podstawowe: parking z towarzyszącą mu zielenią oraz infrastrukturą techniczną;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: stacja paliw;

2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

– nie ustala się;

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów Prawo ochrony środowiska, o ile nie wykaże się braku takiego oddziaływania inwestycji na tereny sąsiadujące;

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

– nie dotyczy;

5. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

– nie ustala się;

6. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania zabudowy:

– nie ustala się;

7. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszcza się konieczne wydzielenia pod infrastrukturę techniczną;

8. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:

– nie dotyczy;

9. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

– nie ustala się;

10. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

– nie ustala się;

11. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania

- 1) do czasu realizacji drogi 04 KD-L 1/2 teren zachowuje funkcję dotychczasową;

12. Stawki procentowe służące pobieraniu jednorazowej opłaty, wnoszonej na rzecz gminy zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 12 i art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

– nie ustala się;

KARTA STREFY terenów komunikacji – transport kolejowy TK

Ustala się teren komunikacji – transport kolejowy, oznaczony na rysunku planu symbolem TK.

1. Przeznaczenie:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren kolejowy linii Elbląg – Braniewo wraz z niezbędną zabudową zgodną z przepisami szczególnymi.

2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

– nie ustala się;

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

– nie ustala się;

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

– nie dotyczy;

5. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

– nie ustala się;

6. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania zabudowy:

– nie ustala się;

7. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania zagospodarowania terenu:

- 1) Na terenach jednostek położonych w sąsiedztwie linii kolejowej drzewa i krzewy sytuować w odległości nie mniejszej niż 15 m od skrajnego toru kolejowego, z wyłączeniem gatunków drzew, których wysokość może przekroczyć 10 m;

8. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:

– nie dotyczy;

9. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

– nie ustala się;

10. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

– nie ustala się;

11. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania

– nie ustala się;

12. Stawki procentowe służące pobieraniu jednorazowej opłaty, wnoszonej na rzecz gminy zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 12 i art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

– nie ustala się;

KARTA STREFY terenów komunikacji – drogi wewnętrzne KDW

Ustala się tereny komunikacji – drogi wewnętrzne, oznaczone na rysunku planu symbolem KDW.

1. Drogi wewnętrzne KDW:

1) oznaczenie ulicy – KDW1.1;

- a) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających – według rysunku planu, nie mniej niż 10m;
- b) realizacja nawierzchni na wysokości rzędnej minimum + 1,60 m n.p.m.;

2) oznaczenie ulicy – KDW1.2

- a) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających – według rysunku planu, nie mniej niż 10m;

3) oznaczenie ulicy – KDW1.3

- a) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających – według rysunku planu, nie mniej niż 10m;

4) oznaczenie ulicy – KDW1.4

- a) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających – według rysunku planu, nie mniej niż 10m;
- b) realizacja nawierzchni na wysokości rzędnej minimum + 1,60 m n.p.m.;

5) oznaczenie ulicy – KDW1.5

- a) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających – według rysunku planu, nie mniej niż 10m;
- b) realizacja nawierzchni na wysokości rzędnej minimum + 1,60 m n.p.m.;

6) oznaczenie ulicy – KDW1.6

- a) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających – według rysunku planu, nie mniej niż 10m;
- b) realizacja nawierzchni na wysokości rzędnej minimum + 1,60 m n.p.m.;

7) oznaczenie ulicy – KDW1.7

- a) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających – według rysunku planu, nie mniej niż 10m;
- b) realizacja nawierzchni na wysokości rzędnej minimum + 1,60 m n.p.m.;

8) oznaczenie ulicy – KDW1.8

- a) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających – według rysunku planu, nie mniej niż 10m;
- b) realizacja nawierzchni na wysokości rzędnej minimum + 1,60 m n.p.m.;

9) oznaczenie ulicy – KDW1.9

- a) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających – według rysunku planu, nie mniej niż 10m;
- b) realizacja nawierzchni na wysokości rzędnej minimum + 1,60 m n.p.m.;

10) oznaczenie ulicy – KDW1.10
a) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających – według rysunku planu, nie mniej niż 10m; b) realizacja nawierzchni na wysokości rzędnej minimum + 1,60 m n.p.m.;
11) oznaczenie ulicy – KDW1.11
a) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających – według rysunku planu, nie mniej niż 10m; b) realizacja nawierzchni na wysokości rzędnej minimum + 1,60 m n.p.m.;

Rozdział 3
PRZEPISY KOŃCOWE

§ 17

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Elbląg.

§ 18

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