

**UCHWAŁA NR V / 39 / 2007
RADY MIEJSKIEJ w ELBLĄGU
z dnia 1 marca 2007 roku**

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu osiedla mieszkaniowego wielorodzinnego „Nad Jarem” 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) 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) **Rada Miejska w Elblągu uchwala, co następuje:**

PRZEPISY OGÓLNE

§1

1. Rada Miejska w Elblągu stwierdza zgodność miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu osiedla mieszkaniowego wielorodzinnego „Nad Jarem” w Elblągu ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy – miasta Elbląg (uchwała Rady Miejskiej w Elblągu nr XXXIII / 825 / 2006 z dnia 26 października 2006 roku).
2. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu osiedla mieszkaniowego wielorodzinnego „Nad Jarem” w Elblągu, obejmujący obszar zawarty pomiędzy ulicą Jana III Sobieskiego od północy, ulicą Legionów

od wschodu, ulicą Niepodległości od południa i ulicą Władysława Broniewskiego od zachodu.

2.1. Granice obszaru objętego ustaleniami planu przedstawia załącznik graficzny nr 1 do niniejszej uchwały.

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

§2

Celem niniejszej uchwały jest:

- optymalne wykorzystanie wolnych terenów w obszarze osiedla poprzez wyznaczenie dla nich właściwych funkcji oraz ustalenie zasad zagospodarowania i zabudowy nowoprojektowanych elementów struktury przestrzennej,
- zapewnienie niezbędnego minimum ogólnodostępnych osiedlowych terenów zieleni oraz wyznaczenie miejsc zorganizowanej rekreacji, sportu i wypoczynku,
- poprawa jakości i estetyki przestrzeni osiedla, poprzez wskazanie modernizacji istniejącej zabudowy oraz wprowadzenie nowej zieleni towarzyszącej o znaczeniu estetycznym i ekologicznym.

§3

1. Integralną częścią uchwały jest załącznik graficzny nr 1, tj. rysunek planu w skali 1:1000.
2. Następujące oznaczenia graficzne w rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
 - 2.1. linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 2.2. symbole literowo – cyfrowe przyporządkowane poszczególnym terenom;
 - 2.3. ustalone linie zabudowy;
 - 2.4. nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - 2.5. lokalizacje nowych zjazdów;
 - 2.6. szpalery drzew;
 - 2.7. strefy nasadzeń drzew;
 - 2.8. strefy zieleni izolacyjnej;
 - 2.9. akcenty architektoniczne;
 - 2.10. strefa lokalizacji zabudowy mieszkaniowej dla terenu MWU.
3. Oznaczenie graficzne o charakterze informacyjnym – pomniki przyrody wraz ze strefą ochronną.

§4

1. Ustala się podział obszaru objętego planem na tereny o różnym przeznaczeniu lub o różnych zasadach zabudowy i zagospodarowania, wydzielone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczone symbolami literowo – cyfrowymi.

Konkretne zasady zabudowy i zagospodarowania dla poszczególnych terenów zawarte są w przepisach szczegółowych niniejszej uchwały.

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

§5

W planie określa się:

1. Przeznaczenie terenów:
 - 1.1. zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami **MW.1, MW.2 i MW.3**;
 - 1.2. zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej, oznaczonego na rysunku planu symbolem **MWU**;
 - 1.3. zabudowy usługowej, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **U.1, U.2, U.3, U.4**;
 - 1.4. sportu i rekreacji, oznaczonych na rysunku planu symbolem **US**;
 - 1.5. zieleni urządzonej, oznaczonych na rysunku planu symbolem: **ZP**;
 - 1.6. komunikacji, oznaczonych na rysunku planu symbolami, dla:
 - 1.6.1. terenów ulic publicznych - **KD**;
 - 1.6.2. terenów wewnętrznych dróg osiedlowych - **KDW**;
 - 1.6.3. terenu obsługi komunikacyjnej w zakresie miejsc postojowych - **KDP**;
 - 1.7. infrastruktury technicznej, oznaczonych na rysunku planu symbolem **IT**;
 - 1.8. infrastruktury technicznej – elektroenergetycznej – stacje transformatorowe - oznaczonych na rysunku planu symbolem **ITE**.
2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego poprzez ustalenie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów, zawarte w przepisach szczegółowych niniejszej uchwały.
3. Następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
 - 3.1. wszelka działalność usługowa na obszarze planu musi być nieszkodliwa dla środowiska i zdrowia ludzi oraz musi spełniać wymagania określone w Prawie Ochrony Środowiska;
 - 3.2. ustalenia zawarte w przepisach szczegółowych niniejszej uchwały.
4. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, zawarte w przepisach szczegółowych niniejszej uchwały.
5. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów, w tym w szczególności wskaźniki intensywności zabudowy, wielkości udziału powierzchni terenu zabudowanej budynkami, wielkości udziału powierzchni biologicznie czynnej, a także linie zabudowy, gabaryty i wysokości projektowanej zabudowy, które zawarte są w przepisach szczegółowych uchwały.
6. Zasady i warunki podziału nieruchomości zawarte są w przepisach szczegółowych dla poszczególnych terenów, dla których określa się zasady podziałów. Dla pozostałych terenów nie ustala się zasad i warunków podziału nieruchomości.
7. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy oraz zasady funkcjonowania systemów komunikacji, zawarte w § 19 uchwały.
8. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy oraz zasady funkcjonowania systemów infrastruktury technicznej, zawarte w § 7 i § 20 uchwały.

9. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, określony w przepisach szczegółowych uchwały dla poszczególnych terenów, dla których przewiduje się tymczasowe zagospodarowanie.
10. Stawkę procentową służącą pobieraniu jednorazowej opłaty, wnoszonej na rzecz gminy z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem niniejszego planu, zgodnie z art. 15 ust. 2, pkt 12 i art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się dla poszczególnych terenów w przepisach szczegółowych uchwały.

§6

W planie nie określa się:

1. Zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, gdyż nie występują na obszarze planu.
2. Granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów szczególnych, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych, gdyż nie występują na obszarze planu.
3. Granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i ponownych podziałów nieruchomości, ani warunków tych scaleń i podziałów, gdyż nie występują na obszarze planu.

§7

1. Ustala się następujące zasady kształtowania i obsługi infrastruktury technicznej:
 - 1.1. prowadzenie nowych sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających ulic i parkingów wyłącznie jako podziemne; w przypadku braku możliwości zlokalizowania ich w liniach rozgraniczających ulic i parkingów, dopuszcza się prowadzenie w ramach innych terenów;
 - 1.2. adaptacja, modernizacja i rozbudowa istniejących sieci infrastruktury technicznej z zastosowaniem nowych technologii i form usprawniających przesył, zgodnie z pkt 1.1;
 - 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;
 - 1.4. zaopatrzenie w wodę, energię elektryczną, gaz, sieci telekomunikacji, sieci światłowodowe, odprowadzenie ścieków bytowo – gospodarczych i wód opadowych, wywóz odpadów stałych oraz zasilanie w ciepło realizować wyłącznie w ramach systemów obsługujących miasto;
 - 1.5. wyklucza się w zakresie: zaopatrzenia w wodę, energię elektryczną, gaz, odprowadzania ścieków sanitarnych, wywozu odpadów stałych, odprowadzania wód opadowych oraz ogrzewania pomieszczeń – stosowania rozwiązań tymczasowych i przejściowych, niezgodnych z ustaleniami § 7 niniejszej uchwały;
 - 1.6. w granicach planu nie przewiduje się nowych lokalizacji stacji nadawczych.
2. Szczegółowe działania w zakresie infrastruktury technicznej powinny być określone na

podstawie projektów dla poszczególnych przedsięwzięć inwestycyjnych na obszarze planu z uwzględnieniem ustaleń §7 niniejszej uchwały.

§8

Ilekróć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

1. planie – oznacza to niniejszy miejscowy planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu osiedla mieszkaniowego wielorodzinnego „Nad Jarem” w Elblągu;
2. uchwale – oznacza to niniejszą uchwałę Rady Miasta Elbląga w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu osiedla mieszkaniowego wielorodzinnego „Nad Jarem” w Elblągu;
3. rysunku planu – oznacza to rysunek planu na mapie sytuacyjno - wysokościowej w skali 1:1000, stanowiący załącznik graficzny nr 1 do niniejszej uchwały;
4. przepisach szczególnych – oznacza to inne przepisy obowiązujących ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych;
5. przeznaczeniu podstawowym – oznacza to takie przeznaczenie terenu, które powinno dominować na danym terenie;
6. przeznaczeniu uzupełniającym – oznacza to takie przeznaczenie terenu, inne niż podstawowe, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe;
7. przeznaczeniu dopuszczalnym – oznacza to rodzaje przeznaczenia terenu, inne niż podstawowe, które wyjątkowo dopuszcza się na określonych dla poszczególnych terenów zasadach;
8. drobnych, nieuciążliwych usługach osiedlowych – oznacza to działalność usługową (fryzjerstwo, krawiectwo, usługi szewskie, intrologatornia, handel detaliczny, biura, naprawa sprzętu AGD, gastronomia, itp.) z wyłączeniem produkcji; działalność, która nie powoduje przekroczeń standardów jakości środowiska określonych w przepisach szczególnych, ani pogorszenia warunków życia mieszkańców osiedla;
9. wskaźniku intensywności zabudowy terenu – oznacza to stosunek powierzchni ogólnej budynków do powierzchni całkowitej terenu ograniczonego liniami rozgraniczającymi, na którym się te budynki znajdują; gdzie powierzchnia ogólna budynków oznacza sumę powierzchni wszystkich kondygnacji nadziemnych wszystkich budynków znajdujących się na danym terenie, liczoną po zewnętrznym obrysie murów;
10. terenie biologicznie czynnym – oznacza to część powierzchni Ziemi ukształtowaną głównie pod wpływem czynników naturalnych, pokrytą glebami i roślinnością;
11. zorganizowanej działalności inwestycyjnej – oznacza to teren, na którym zabudowa i zagospodarowanie terenu mogą powstać wyłącznie w formie zorganizowanego procesu inwestycyjnego, którego minimalny zakres musi obejmować:
 - wykonanie dla całego obszaru koncepcji urbanistyczno-architektonicznej zgodnej z ustaleniami niniejszej uchwały,
 - usytuowanie budynków,
 - lokalizację wewnętrznych dróg dojazdowych, ciągów pieszych i pieszo - jezdnych oraz parkingów,
 - przebieg sieci i lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej,
 - harmonogram prac;

12. ustalonej linii zabudowy – oznacza to linię, na której mają być sytuowane frontowe ściany budynków i nie mogą jej przekraczać w przyziemiu takie elementy jak witryny, wiatrołapy, przedproża, schody powyżej 4 stopni, itp;
13. nieprzekraczalnej linii zabudowy – oznacza to linię ograniczającą teren, na którym mogą być lokalizowane budynki, łącznie z loggiami, balkonami, wykuszami, wiatrołapami, itp;
14. strefie nasadzeń drzew – oznacza to istniejący, bądź nowoprojektowany, ewentualnie istniejący do uzupełnienia nieregularny ciąg nasadzeń drzew; oznaczenia na rysunku planu nie wskazują dokładnego miejsca, ani liczby drzew, lecz pokazują zasadę ich lokalizacji: w linii łamanej i nierównomiernej odległości;
15. szpalerze drzew – oznacza to istniejący, bądź nowoprojektowany, ewentualnie istniejący do uzupełnienia regularny ciąg nasadzeń drzew; oznaczenia na rysunku planu nie wskazują dokładnego miejsca, ani liczby drzew, lecz pokazują zasadę ich lokalizacji: w linii prostej i równomiernej odległości;
16. strefie zieleni izolacyjnej – oznacza to istniejący, bądź nowoprojektowany, ewentualnie istniejący do uzupełnienia zwarty parawan chroniący od zanieczyszczeń i hałasu, oddzielający optycznie tereny zabudowy mieszkaniowej od ulic oraz wzbogacający estetycznie, wykształcony w formie kompozycji zróżnicowanych gatunkowo roślin średniowysokich i wysokich (drzewa liściaste, drzewa iglaste zimozielone, krzewy ozdobne); zieleń parawanową lokalizować uwzględniając normatywne odległości od istniejących sieci infrastruktury technicznej oraz uwzględniając warunki widoczności komunikacyjnej;
17. akcencie architektonicznym w zabudowie – oznacza to podkreślenie fragmentu zabudowy poprzez wyodrębnienie jego formy architektonicznej;
18. strefie lokalizacji zabudowy mieszkaniowej dla terenu MWU – oznacza to wyłączną strefę, w której może być lokalizowana zabudowa mieszkaniowa w obrębie terenu MWU.

PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE

§9

1. Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **MW.1**.
2. Przeznaczenie podstawowe terenów, o których mowa w ust. 1, to zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna wraz z towarzyszącą jej zielenią, infrastrukturą techniczną oraz obsługą komunikacji w zakresie wewnętrznych dróg dojazdowych, miejsc postojowych oraz garaży podziemnych.
3. Zasady zagospodarowania terenów **MW.1** :
 - 3.1. wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy 0,8 (patrz §8 ust. 9),
 - maksymalna wielkość terenu zabudowanego budynkami, liczonego po obrysie zewnętrznym budynków w przyziemiu - 20%,
 - minimalna wielkość terenu biologicznie czynnego - 40% (patrz §8 ust. 10);
 - 3.2. istniejący układ urbanistyczny osiedla „Nad Jarem” należy zachowywać przy jednoczesnej modernizacji zabudowy oraz zagospodarowania terenu (nowa zieleń, nowe obiekty małej architektury, itp), a także przystosowaniu do

- współczesnych potrzeb komunikacyjnych (więcej miejsc postojowych, parkingi podziemne);
- 3.3. wyklucza się realizowanie nowych budynków; wyklucza się realizowanie wolnostojących garaży;
 - 3.4. miejsca postojowe harmonijnie komponować z zielenią ozdobną; preferowane zastosowanie podłoża perforowanego - biologicznie czynnego;
 - 3.5. należy zachować istniejącą zieleń oraz w maksymalnym możliwym stopniu wprowadzać nową;
 - 3.6. należy wykształcić strefę zieleni izolacyjnej, zgodnie z rys planu oraz §8, pkt 16;
 - 3.7. należy wykształcić strefę nasadzeń drzew oraz szpalery drzew, zgodnie z rysunkiem planu oraz §8, pkt 14 i 15;
 - 3.8. zapewnić dojazd do terenów infrastruktury technicznej, oznaczonych na rysunku planu symbolami IT i ITE oraz zapewnić służebność przejazdu dla terenów U1, U3 i MWU;
 - 3.9. wszelkie funkcje związane z obsługą komunikacyjną rozwiązywać w obrębie poszczególnych terenów MW.1 oraz w obrębie ulicy Jana III Sobieskiego i części ulicy Legionów, położonej na północ od ul. Ogólnej;
- 3.10. w zagospodarowaniu terenu należy przewidzieć niezbędną ilość miejsc postojowych dla mieszkańców oraz pracowników i klientów usług, lecz nie mniej niż:
- 1 miejsce postojowe na 1 mieszkanie,
 - 1 miejsce postojowe na 25 m² usług;
- 3.11. teren obsługiwany za pomocą zjazdów istniejących oraz nowoprojektowanego zjazdu z ulicy Legionów, zgodnie z rysunkiem planu;
 - 3.12. ustala się wymóg ochrony akustycznej dla terenów **MW.1** zgodnie z przepisami szczególnymi.
4. Zasady kształtowania zabudowy na terenach **MW.1** :
 - 4.1. minimalna wysokość zabudowy: 3 kondygnacje, maksymalna wysokość zabudowy 5 kondygnacji – według stanu istniejącego;
 - 4.2. zakaz nadbudowy i rozbudowy; zakaz ingerencji w obrys budynku, zmiany wielkości i podziału otworów okiennych;
 - 4.3. należy dążyć do modernizacji istniejącej zabudowy poprzez termomodernizację, malowanie elewacji, wymianę stolarki okiennej i drzwiowej, wymianę balustrad i płyt osłonowych loggii, itp;
 - 4.4. ustala się dachy płaskie.
 5. Stawkę procentową, o której mowa w §5, pkt 10 ustala się dla terenów **MW.1** w wysokości 0%.

§10

1. Ustala się teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem **MW.2**.
2. Przeznaczenie podstawowe terenu, o którym mowa w ust. 1, to zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna wraz z towarzyszącą jej zielenią, infrastrukturą techniczną oraz obsługą komunikacji w zakresie wewnętrznych dróg dojazdowych oraz miejsc postojowych i garaży podziemnych.
3. Przeznaczenie uzupełniające na terenie, o którym mowa w ust. 1 i 2, to:

- 3.1. drobne, nieuciążliwe usługi osiedlowe, zlokalizowane w parterach zabudowy mieszkaniowej (patrz §8 ust. 8).
4. Warunki dopuszczenia przeznaczenia określonego w ust. 3:
- 4.1. przeznaczenie uzupełniające nie może niekorzystnie oddziaływać na warunki zamieszkania;
- 4.2. usługi realizować wyłącznie w parterach budynków, przeznaczając na nie maksymalnie 30% powierzchni wszystkich parterów łącznie.
5. Zasady zagospodarowania terenu **MW.2** :
- 5.1. wskaźniki zagospodarowania terenu:
- maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy 0,8 (patrz §8 pkt 9),
 - maksymalna wielkość terenu zabudowanego budynkami, liczonego po obrysie zewnętrznym budynków w przyziemiu - 20%,
 - minimalna wielkość terenu biologicznie czynnego - 40% (patrz §8 pkt 10);
- 5.2. teren zagospodarowywać kompleksowo w formie zorganizowanej działalności inwestycyjnej (patrz §8, pkt.11), zgodnie z zasadami ładu przestrzennego i estetyki;
- 5.3. ustala się, że zabudowa może być realizowana wyłącznie prostopadle bądź równoległe do istniejącej zabudowy na terenach MW.1;
- 5.4. wyklucza się realizowanie wolnostojących obiektów usługowych i garaży;
- 5.5. układ zabudowy komponować w taki sposób, aby powstało wnętrze urbanistyczne zagospodarowane harmonijnie skomponowanymi elementami: zielenią, obsługą komunikacji (wewnętrzne drogi dojazdowe i miejsca postojowe), placami zabaw dla dzieci, miejscami odpoczynku, małą architekturą - ławeczki, pergole, itp);
- 5.6. należy wykształcić strefę nasadzeń drzew oraz szpaler drzew, zgodnie z rysunkiem planu oraz §8, pkt 14 i 15;
- 5.7. w zagospodarowaniu terenu należy przewidzieć niezbędną ilość miejsc postojowych dla mieszkańców oraz pracowników i klientów usług, lecz nie mniej niż:
- 1 miejsce postojowe na 1 mieszkanie,
 - 1 miejsce postojowe na 25 m² powierzchni zabudowy usługowej;
- 5.8. miejsca postojowe harmonijnie komponować z zielenią ozdobną; preferowane zastosowanie podłoża perforowanego - biologicznie czynnego;
- 5.9. teren obsługiwany za pomocą zjazdu z ul. Jana III Sobieskiego oraz zjazdu z ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 02 KDD;
- 5.10. ustala się wymóg ochrony akustycznej dla terenu **MW.2** zgodnie z przepisami szczególnymi.
6. Zasady kształtowania zabudowy na terenie **MW.2** :
- 6.1. minimalna wysokość zabudowy: 3 kondygnacje, maksymalna wysokość zabudowy 5 kondygnacji;
- 6.2. nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 6.3. zabudowa dostosowana skalą i charakterem do sąsiedniej istniejącej zabudowy wielorodzinnej;
- 6.4. ustala się dachy płaskie.
7. Stawkę procentową, o której mowa w §5, pkt 10 ustala się dla terenu **MW.2** w wysokości 0%.

1. Ustala się teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem **MW.3**.
2. Przeznaczenie podstawowe terenu, o którym mowa w ust. 1, to zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna wraz z towarzyszącą jej zielenią, infrastrukturą techniczną oraz obsługą komunikacji w zakresie wewnętrznych dróg dojazdowych oraz miejsc postojowych i garaży podziemnych.
3. Przeznaczenie uzupełniające na terenie, o którym mowa w ust. 1 i 2, to:
 - 3.1. drobne, nieuciążliwe usługi osiedlowe, zlokalizowane w parterach zabudowy mieszkaniowej (patrz §8 ust. 8).
4. Warunki dopuszczenia przeznaczenia określonego w ust. 3:
 - 4.1. przeznaczenie uzupełniające nie może niekorzystnie oddziaływać na warunki zamieszkania;
 - 4.2. usługi realizować wyłącznie w parterach budynków, przeznaczając na nie maksymalnie 30% powierzchni wszystkich parterów łącznie.
5. Zasady zagospodarowania terenu **MW.3** :
 - 5.1. wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy 0,8 (patrz §8 pkt 9),
 - maksymalna wielkość terenu zabudowanego budynkami, liczonego po obrysie zewnętrznym budynków w przyziemiu - 20%,
 - minimalna wielkość terenu biologicznie czynnego - 40% (patrz §8 pkt 10);
 - 5.2. teren zagospodarowywać kompleksowo w formie zorganizowanej działalności inwestycyjnej (patrz §8, pkt.11), zgodnie z zasadami ładu przestrzennego i estetyki;
 - 5.3. ustala się, że zabudowa może być realizowana wyłącznie prostopadle bądź równoległe do istniejącej zabudowy na terenach MW.1;
 - 5.4. wyklucza się realizowanie wolnostojących obiektów usługowych i garaży;
 - 5.5. układ zabudowy komponować w taki sposób, aby powstało wnętrze urbanistyczne zagospodarowane harmonijnie skomponowanymi elementami: zielenią, obsługą komunikacji (wewnętrzne drogi dojazdowe i miejsca postojowe), placami zabaw dla dzieci, miejscami wypoczynku, małą architekturą - ławeczki, pergole, itp);
 - 5.6. należy wykształcić strefę nasadzeń drzew, szpaler drzew oraz strefę zieleni izolacyjnej, zgodnie z rysunkiem planu oraz §8, pkt 14, 15 i 16;
 - 5.7. w zagospodarowaniu terenu należy przewidzieć niezbędną ilość miejsc postojowych dla mieszkańców oraz pracowników i klientów usług, lecz nie mniej niż:
 - 1 miejsce postojowe na 1 mieszkanie,
 - 1 miejsce postojowe na 25m² powierzchni zabudowy usługowej;
 - 5.8. miejsca postojowe organizować w grupy maksymalnie do 10 miejsc i harmonijnie komponować z zielenią ozdobną; preferowane zastosowanie podłoża perforowanego - biologicznie czynnego;
 - 5.9. teren obsługiwany z ulicy publicznej za pomocą zjazdu z ul. Władysława Broniewskiego – jak na rysunku planu;
 - 5.10. ustala się wymóg ochrony akustycznej dla terenu **MW.3** zgodnie z przepisami szczególnymi;
 - 5.11. do czasu realizacji inwestycji zgodnych z ustaleniami planu dotychczasowe zagospodarowanie i użytkowanie terenu należy traktować jako tymczasowe.
6. Zasady kształtowania zabudowy na terenie **MW.3**:
 - 6.1. minimalna wysokość zabudowy: 3 kondygnacje, maksymalna wysokość zabudowy 5 kondygnacji;

- 6.2. nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 6.3. zabudowa dostosowana skalą i charakterem do sąsiedniej istniejącej zabudowy wielorodzinnej;
- 6.4. ustala się dachy płaskie.
7. Stawkę procentową, o której mowa w §5, pkt 10 ustala się dla terenu **MW.3** w wysokości 0%.

§12

1. Ustala się teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **MWU**.
2. Przeznaczenie podstawowe terenu, o którym mowa w ust. 1, to funkcja mieszkaniowa wielorodzinna oraz drobne, nieuciążliwe usługi osiedlowe realizowane wyłącznie w parterze zabudowy mieszkaniowej.
3. Przeznaczenie dopuszczone alternatywnie:
 - 3.1. drobne nieuciążliwe usługi osiedlowe (patrz §8 ust. 8) realizowane bez udziału funkcji mieszkaniowej zawarte w jednym obiekcie kubaturowym.
4. Przeznaczenie uzupełniające na terenie, o którym mowa w ust. 1, 2 i ust. 3, to:
 - 4.1. obsługa komunikacji w zakresie wewnętrznych dróg dojazdowych, miejsc postojowych oraz parkingu podziemnego;
 - 4.2. sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.
5. Warunki dopuszczenia przeznaczenia uzupełniającego, określonego w ust. 4:
 - 5.1. dostosowanie do charakteru i wymagań przeznaczenia podstawowego.
6. Zasady zagospodarowania przeznaczenia podstawowego, określonego w ust. 1 i 2:
 - 6.1. wskaźniki zagospodarowania terenu dla przeznaczenia podstawowego:
 - wskaźnik intensywności zabudowy od 0,6 do 0,7 (patrz §8 pkt 9),
 - maksymalna wielkość terenu zabudowanego budynkiem, liczonego po obrysie zewnętrznym budynku w przyziemiu - 25%,
 - minimalna wielkość terenu biologicznie czynnego - 30% (patrz §8 pkt 10);
 - 6.2. teren zagospodarowywać kompleksowo w formie zorganizowanej działalności inwestycyjnej (patrz §8, pkt 11), zgodnie z zasadami ładu przestrzennego i estetyki;
 - 6.3. wyklucza się etapowanie inwestycji oraz tymczasową zabudowę i tymczasowe zagospodarowanie;
 - 6.4. należy wykształcić strefę zieleni izolacyjnej (patrz §8, pkt 16) oraz strefę nasadzeń drzew i szpalery drzew, zgodnie z rysunkiem planu oraz §8, pkt 14 i 15;
 - 6.5. w zagospodarowaniu terenu należy przewidzieć niezbędną ilość miejsc postojowych dla mieszkańców oraz pracowników i klientów usług, lecz nie mniej niż:
 - 1 miejsce postojowe na 1 mieszkanie,
 - 1 miejsce postojowe na 50m² powierzchni zabudowy usługowej;
 - 6.6. parking dla usług oraz dla funkcji mieszkaniowej organizować od strony zachodniej terenu MWU;
 - 6.7. dostawy zaopatrzenia do usług realizować od strony zachodniej budynku, czyli od strony terenu 03 KDW;

- 6.8. miejsca postojowe organizować w grupy maksymalnie do 10 miejsc i harmonijnie komponować z zielenią ozdobną; preferowane zastosowanie podłoża perforowanego - biologicznie czynnego;
- 6.9. teren komunikacyjnie obsługiwany od strony ulicy Ogólnej, oznaczonej na rysunku planu 01 KDG 2/2 + T oraz poprzez wewnętrzną drogę osiedlową, oznaczoną na rysunku planu 03 KDW.
7. Zasady kształtowania zabudowy dla przeznaczenia podstawowego terenu **MWU**, określonego w ust. 1 i 2:
 - 7.1. zabudowa musi być realizowana w formie jednej bryły budynku o wysokości od 3 do 4 kondygnacji, z czego parter przeznaczony na usługi, a kondygnacje wyższe na cele mieszkaniowe;
 - 7.2. nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
 - 7.3. strefa lokalizacji zabudowy mieszkaniowej zgodnie z rysunkiem planu oraz §8, pkt18;
 - 7.4. zabudowa uwzględniająca charakter miejsca oraz wyeksponowaną lokalizację przy ul. Ogólnej ma cechować się wysokim standardem architektury: formy architektonicznej i materiałów użytych do budowy oraz wykończenia zewnętrznego;
 - 7.5. projekt zabudowy musi być indywidualny; wyklucza się realizowanie obiektów tymczasowych lub obiektów typowych powielanych;
 - 7.6. ustala się akcent architektoniczny, zgodnie z rysunkiem planu i §8, pkt 17;
 - 7.7. ustala się dachy płaskie.
8. Zasady zagospodarowania i zabudowy dla przeznaczenia dopuszczonego alternatywnie, określonego w ust. 3:
 - 8.1. wskaźniki zagospodarowania terenu w przypadku realizacji przeznaczenia dopuszczonego alterantywnie:
 - wskaźnik intensywności zabudowy od 0,2 do 0,3 (patrz §8 pkt 9);
 - maksymalna wielkość terenu zabudowanego budynkiem, liczonego po obrysie zewnętrznym budynku w przyziemiu - 15%;
 - minimalna wielkość terenu biologicznie czynnego - 40% (patrz §8 pkt 10);
 - 8.2. teren zagospodarowywać kompleksowo w formie zorganizowanej działalności inwestycyjnej (patrz §8, pkt 11), zgodnie z zasadami ładu przestrzennego i estetyki;
 - 8.3. wyklucza się etapowanie inwestycji oraz tymczasową zabudowę i tymczasowe zagospodarowanie;
 - 8.4. należy wykształcić strefę zieleni izolacyjnej (patrz §8, pkt 16) oraz strefą nasadzeń drzew i szpalery drzew, zgodnie z rysunkiem planu oraz §8, pkt 14 i 15;
 - 8.5. w zagospodarowaniu terenu należy przewidzieć niezbędną ilość miejsc postojowych dla pracowników i klientów usług, lecz nie mniej niż:
 - 1 miejsce postojowe na 50m² powierzchni zabudowy usługowej;
 - 8.6. parking dla usług organizować od strony zachodniej terenu MWU;
 - 8.7. dostawy zaopatrzenia do usług realizować od strony zachodniej budynku, czyli od strony terenu 03 KDW;
 - 8.8. miejsca postojowe organizować w grupy maksymalnie do 10 miejsc i harmonijnie komponować z zielenią ozdobną; preferowane zastosowanie podłoża perforowanego - biologicznie czynnego;

- 8.9. teren komunikacyjnie obsługiwany od strony ulicy Ogólnej, oznaczonej na rysunku planu 01 KDG 2/2 + T oraz poprzez wewnętrzną drogę osiedlową, oznaczoną na rysunku planu 03 KDW;
- 8.10. zabudowa musi być realizowana w formie jednej bryły budynku;
- 8.11. ustala się wysokość zabudowy 2 kondygnacje użytkowe z wewnętrzną komunikacją pionową;
- 8.12. nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, w granicach których należy zlokalizować planowany obiekt przy równoczesnym spełnieniu warunków zawartych w punkcie 8.1;
- 8.13. zabudowa uwzględniająca charakter miejsca oraz wyeksponowaną lokalizację przy ul. Ogólnej ma cechować się wysokim standardem architektury: formy architektonicznej i materiałów użytych do budowy oraz wykończenia zewnętrznego;
- 8.14. projekt zabudowy musi być indywidualny; wyklucza się realizowanie obiektów tymczasowych lub obiektów typowych powielanych;
- 8.15. ustala się akcent architektoniczny, zgodnie z rysunkiem planu i §8, pkt 17;
- 8.16. ustala się dachy płaskie.
9. Stawkę procentową, o której mowa w §5, pkt 10 ustala się dla terenu **MWU** w wysokości 30%.

§13

1. Ustala się teren zabudowy usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **U.1**.
2. Przeznaczenie podstawowe terenu, o którym mowa w ust. 1, to: zabudowa usługowa w zakresie opieki zdrowotnej o charakterze osiedlowym.
3. Przeznaczenie uzupełniające na terenie, o którym mowa w ust. 1 i 2, to:
 - 3.1. funkcje usługowe związane z administracją, opieką społeczną i pielęgnacją;
 - 3.2. obsługa komunikacji w zakresie wewnętrznych dróg dojazdowych, miejsc postojowych oraz parkingu podziemnego;
 - 3.3. sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.
4. Warunki dopuszczenia przeznaczenia określonego w ust. 3:
 - 4.1. dostosowanie do charakteru i wymagań przeznaczenia podstawowego.
5. Zasady zagospodarowania terenu **U.1** :
 - 5.1 wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - wskaźnik intensywności zabudowy od 0,2 do 0,35 (patrz §8 ust. 9);
 - maksymalna wielkość terenu zabudowanego budynkiem, liczonego po obrysie zewnętrznym budynku w przyziemiu - 12%;
 - minimalna wielkość terenu biologicznie czynnego - 30% (patrz §8 ust. 10);
 - 5.2. cały teren jednostki zagospodarowywać kompleksowo, zgodnie z zasadami ładu przestrzennego i estetyki;
 - 5.3. należy wykształcić strefę nasadzeń drzew, zgodnie z rysunkiem planu oraz §8, pkt 14;
 - 5.4. na terenie znajduje się grupa ośmiu pomników przyrody wraz ze strefą ochronną, jak na rysunku planu - ustala się obowiązek uwzględnienia w zagospodarowaniu terenu zasad wynikających z przepisów szczególnych;
 - 5.5. wszelkie funkcje związane z obsługą komunikacyjną terenu, w szczególności w zakresie miejsc postojowych rozwiązywać w obrębie terenu U.1 w ilości niezbędnej dla prawidłowego funkcjonowania;

- 5.6. dojazd do terenu U.1 poprzez wewnętrzną drogę dojazdową na terenie MW.1.
6. Zasady kształtowania zabudowy na terenie **U.1** :
- 6.1. wysokość zabudowy – maksymalnie 3 kondygnacje;
- 6.2. preferowane dachy płaskie.
7. Stawkę procentową, o której mowa w §5, pkt 10 ustala się dla terenu **U.1** w wysokości 0%.

§14

1. Ustala się teren zabudowy usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **U.2**.
2. Przeznaczenie podstawowe terenu, o którym mowa w ust. 1, to: drobne, nieuciążliwe usługi osiedlowe (patrz §8 ust. 8).
3. Przeznaczenie uzupełniające na terenie, o którym mowa w ust. 1 i 2, to:
- 3.1. obsługa komunikacji w zakresie wewnętrznych dróg dojazdowych i miejsc postojowych;
- 3.2. sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.
4. Warunki dopuszczenia przeznaczenia określonego w ust. 3:
- 4.1. dostosowanie do charakteru i wymagań przeznaczenia podstawowego.
5. Zasady zagospodarowania terenu **U.2** :
- 5.1 wskaźniki zagospodarowania terenu:
- maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy 0,33 (patrz §8 ust. 9),
 - maksymalna wielkość terenu zabudowanego budynkiem, liczonego po obrysie zewnętrznym budynku w przyziemiu - 33%,
 - minimalna wielkość terenu biologicznie czynnego - 10% (patrz §8 ust. 10);
- 5.2. cały teren jednostki zagospodarowywać kompleksowo, zgodnie z zasadami ładu przestrzennego i estetyki;
- 5.3. funkcje związane z obsługą komunikacyjną w zakresie miejsc postojowych rozwiązywać w obrębie terenu U.2 oraz 01 KDG w ilości niezbędnej dla prawidłowego funkcjonowania;
- 5.4. dojazd dla zaopatrzenia od strony ul. Władysława Broniewskiego.
6. Zasady kształtowania zabudowy na terenie **U.2** :
- 6.1. wysokość zabudowy – 1 kondygnacja naziemna;
- 6.2. ustala się dachy płaskie;
- 6.3. zabudowa ma zachowywać istniejącą formę i ceglany materiał elewacyjny.
7. Stawkę procentową, o której mowa w §5, pkt 10 ustala się dla terenu **U.2** w wysokości 0%.

§15

1. Ustala się teren zabudowy usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **U.3**.
2. Przeznaczenie podstawowe terenu, o którym mowa w ust. 1, to zabudowa usługowa o charakterze drobnych nieuciążliwych usług osiedlowych (patrz

- §8 ust. 8) wraz z niezbędną obsługą komunikacji w zakresie miejsc postojowych zlokalizowanych w jednym obiekcie kubaturowym.
3. Przeznaczenie dopuszczone na terenie, o którym mowa w ust. 1 i 2, to:
 - 3.1. sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.
 4. Warunki dopuszczenia przeznaczenia określonego w ust. 3:
 - 4.1. dostosowanie do charakteru i wymagań przeznaczenia podstawowego.
 5. Zasady zagospodarowania terenu **U.3**:
 - 5.1. wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - wskaźnik intensywności zabudowy od 1,2 do 2 (patrz §8 ust. 9),
 - maksymalna wielkość terenu zabudowanego budynkiem, liczoną po obrysie zewnętrznym budynku w przyziemiu - 70%,
 - minimalna wielkość terenu biologicznie czynnego - 15% (patrz §8 ust. 10);
 - 5.2. otoczenie obiektu zagospodarowywać kompleksowo, zgodnie z zasadami ładu przestrzennego i estetyki oraz przy zachowaniu wysokiego standardu elementów zagospodarowania;
 - 5.3. w zagospodarowaniu przestrzeni należy w maksymalnym możliwym stopniu zachowywać istniejącą zielenią wysoką (w obrębie terenu U3 oraz w obrębie terenu 01 KDG), a zabudowę komponować z jej uwzględnieniem;
 - 5.4. ustala się dojazd do jednostki wyłącznie poprzez wewnętrzną drogę osiedlową, oznaczoną na rysunku planu 04 KDW;
 - 5.5. dostęp pieszy realizować zarówno od strony ulicy Ogólnej, jak i od strony terenów MW.1;
 - 5.6. wszelkie funkcje związane z obsługą komunikacyjną w zakresie realizacji miejsc postojowych, rozwiązywać w obrębie terenu U.3 - w bryle budynku - w ilości niezbędnej dla właściwego funkcjonowania, lecz nie mniej niż 1 miejsce postojowe na 100 m² powierzchni zabudowy;
 - 5.7. do czasu realizacji inwestycji zgodnych z ustaleniami planu dotychczasowe zagospodarowanie i użytkowanie terenu należy traktować jako tymczasowe.
 6. Zasady kształtowania zabudowy na terenie **U.3**:
 - 6.1. ustalone i nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
 - 6.2. bryłę budynku rozwiązywać w taki sposób, aby wykorzystać ukształtowanie terenu: istniejącą skarpe;
 - 6.3. ustala się wysokość zabudowy minimalnie 2 kondygnacje i maksymalnie 3 kondygnacje, gdzie kondygnacja przyziemia przeznaczona będzie na parking, a kondygnacje wyższe na usługi;
 - 6.4. ustala się akcenty architektoniczne w zabudowie, zgodnie z rysunkiem planu oraz §8 ust. 17;
 - 6.5. zabudowa ze względu na wyeksponowaną lokalizację ma wyróżniać się wysokim standardem architektury: formy architektonicznej i materiałów użytych do budowy oraz wykończenia zewnętrznego;
 - 6.6. ustala się dachy płaskie.
 7. Stawkę procentową, o której mowa w §5, pkt 10 ustala się dla terenu **U.3** w wysokości 30%.

§16

1. Ustala się teren zabudowy usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **U.4**.

2. Przeznaczenie podstawowe terenu, o którym mowa w ust. 1, to: drobne, nieuciążliwe usługi osiedlowe (patrz §8 ust. 8).
3. Przeznaczenie uzupełniające na terenie, o którym mowa w ust. 1 i 2, to:
 - 3.1. obsługa komunikacji w zakresie wewnętrznych dróg dojazdowych, miejsc postojowych oraz parkingu podziemnego;
 - 3.2. sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.
4. Warunki dopuszczenia przeznaczenia określonego w ust. 3:
 - 4.1. dostosowanie do charakteru i wymagań przeznaczenia podstawowego.
5. Zasady zagospodarowania terenu **U.4** :
 - 5.1 wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - wskaźnik intensywności zabudowy od 0,5 do 0,6 (patrz §8 ust. 9),
 - maksymalna wielkość terenu zabudowanego budynkami, liczonego po obrysie zewnętrznym budynków w przyziemiu - 30%,
 - minimalna wielkość terenu biologicznie czynnego - 15% (patrz §8 ust. 10);
 - 5.2. otoczenie budynków zagospodarowywać kompleksowo, zgodnie z zasadami ładu przestrzennego i estetyki;
 - 5.3. wszelkie funkcje związane z obsługą komunikacyjną terenu, w szczególności w zakresie miejsc postojowych rozwiązywać w obrębie terenu U.4, przeznaczając nie mniej niż 1 miejsce postojowe na 80m² powierzchni zabudowy;
 - 5.4. teren obsługiwany komunikacyjnie od ulicy Władysława Broniewskiego; nie wyklucza się również przypadku dostaw obsługi od ulicy Lucjana Rydla.
6. Zasady kształtowania zabudowy na terenie **U.4** :
 - 6.1. wysokość zabudowy – maksymalnie 2 kondygnacje;
 - 6.2. ustalone i nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
 - 6.3. ustala się dachy płaskie;
 - 6.4. należy dążyć do modernizacji istniejącej zabudowy poprzez przebudowę lub zmianę wystroju elewacji (termomodernizacja, materiały okładzinowe, malowanie elewacji, wymiana stolarki okiennej i drzwiowej, itp.).
7. Stawkę procentową, o której mowa w §5, pkt 10 ustala się dla terenu **U.4** w wysokości 0%.

§17

1. Ustala się tereny sportu i rekreacji, oznaczone na rysunku planu symbolem **US**.
2. Przeznaczenie podstawowe terenów, o których mowa w ust. 1, to: sport i rekreacja związane z obsługą mieszkańców osiedla.
3. Przeznaczenie dopuszczone na terenach, o których mowa w ust. 1 i 2, to:
 - 3.1. obsługa koniecznej infrastruktury technicznej.
4. Warunki dopuszczenia przeznaczenia określonego w ust. 3:
 - 4.1. realizować bez kolizji z przeznaczeniem podstawowym.
5. Zasady zagospodarowania terenów **US** :
 - 5.1 wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy 0,15 (patrz §8 ust. 9),
 - maksymalna wielkość terenu zabudowanego budynkami, liczonego po obrysie zewnętrznym budynków w przyziemiu - 15%,
 - minimalna wielkość terenu biologicznie czynnego - 60% (patrz §8 ust. 10);
 - 5.2. cały teren zagospodarowywać kompleksowo w ramach jednego projektu zagospodarowania terenu, zgodnie z zasadami ładu przestrzennego i estetyki;

- 5.3. zagospodarowanie w formie zieleni, urządzeń sportu i rekreacji (boiska do gry w piłkę nożną, siatkówkę, koszykówkę, piłkę ręczną, boiska do gry w golfa miniaturowego, korty tenisowe, tory wrotkarskie, tory dla deskorolek, stoły piknikowe i stoły przystosowane do gier umysłowych, itp.), obiektów do gier i zabaw dla dzieci, ciągów pieszych i rowerowych połączonych z miejscami i obiektami przeznaczonymi do wypoczynku, obiektów małej architektury;
- 5.4. należy wykształcić strefę nasadzeń drzew, zgodnie z rysunkiem planu oraz §8, pkt 14;
- 5.5. dopuszcza się wygradzenia terenów tylko w przypadku szczególnych wymagań boisk;
- 5.6. zakazuje się sytuowania wolnostojących nośników reklamowych.
6. Zasady zabudowy na terenach **US**:
 - 6.1. wysokość zabudowy – 1 kondygnacja;
 - 6.2. zabudowa wyłącznie do lokalizacji urządzeń sportu i rekreacji;
 - 6.3. ustala się dachy płaskie.
7. Zasady i warunki podziału nieruchomości
 - 7.1. zakaz dokonywania nowych podziałów geodezyjnych, z wyjątkiem wydzielen pod konieczną infrastrukturę techniczną.
8. Stawkę procentową, o której mowa w §5, pkt 10 ustala się dla terenów **US** w wysokości 0%.

§18

1. Ustala się tereny zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZP**.
2. Przeznaczenie podstawowe terenów, o których mowa w ust. 1, to: osiedlowe tereny ogólnodostępnej zieleni urządzonej o charakterze parkowym, wypoczynkowo – rekreacyjnym.
3. Przeznaczenie dopuszczone na terenach, o których mowa w ust. 1 i 2, to:
 - 3.1. obsługa koniecznej infrastruktury technicznej.
4. Warunki dopuszczenia przeznaczenia określonego w ust. 3:
 - 4.1. realizować bez kolizji z przeznaczeniem podstawowym.
5. Zasady zagospodarowania terenów **ZP**:
 - 5.1. minimalna wielkość terenu biologicznie czynnego: 85% (patrz §8 ust. 10);
 - 5.2. zakaz zabudowy kubaturowej;
 - 5.3. cały teren zagospodarowywać kompleksowo w ramach jednego projektu zagospodarowania terenu, zgodnie z zasadami ładu przestrzennego i estetyki;
 - 5.4. zagospodarowanie w formie zieleni, ciągów pieszych i rowerowych połączonych z miejscami i obiektami przeznaczonymi do wypoczynku, placów zabaw dla dzieci, obiektów małej architektury;
 - 5.5. w ramach zagospodarowania zielenią dokonać nowych nasadzeń roślin niskich, krzewów ozdobnych, drzew liściastych i iglastych w sposób zapewniający parkowy charakter zieleni;
 - 5.6. należy wykształcić strefę nasadzeń drzew oraz szpalery drzew, zgodnie z rysunkiem planu oraz §8, pkt 14 i 15;
 - 5.7. zakaz grodzenia terenów;
 - 5.8. zakazuje się sytuowania wolnostojących nośników reklamowych.

6. Zasady i warunki podziału nieruchomości:
 - 6.1. zakaz dokonywania nowych podziałów geodezyjnych z wyjątkiem wydzielen pod konieczną infrastrukturę techniczną.
7. Stawkę procentową, o której mowa w §5, pkt 10 ustala się dla terenów **ZP** w wysokości 0%.

§19

1. Ustala się tereny komunikacji i obsługi komunikacji, w tym:
 - 1.1. ulice publiczne, oznaczone na rysunku planu symbolem **KD** i innymi symbolami dookreślającymi typ komunikacji: 01 - numer porządkowy, G – klasa główna ulicy, D – klasa dojazdowa ulicy, 2/2 – pierwsza cyfra określa ilość jezdni, druga cyfra określa ilość pasów ruchu, T – lokalizacja linii tramwajowej w ciągu ulicy;
 - 1.2. wewnętrzne drogi osiedlowe w modernizowanym układzie, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDW** oraz numerem porządkowym;
 - 1.3. wewnętrzne drogi osiedlowe istniejące, nie wyodrębnione na rysunku planu, opisane dla poszczególnych terenów w przepisach szczegółowych.
2. Ustala się następujące zasady kształtowania i obsługi komunikacji:
 - 2.1. ustala się linie rozgraniczające fragmentu ulicy Ogólnej, oznaczonej na rysunku planu symbolem **01 KDG 2/2 + T**, w granicach której znajdują się: dwie jezdnie, po dwa pasy ruchu na każdej, rozdzielone torowiskiem tramwajowym, ciągi piesze i rowerowe, przejścia piesze i rowerowe, miejsca postojowe, zatoki autobusowe oraz zieleń wysoka w formie alei z przewagą drzew lipowych; szerokość ulicy w liniach rozgraniczających około 50 m, w tym torowisko – 10 m;
 - 2.2. ustala się linie rozgraniczające ulicy publicznej, oznaczonej na rysunku planu symbolem **02 KDD 1/2**, w granicach której znajdują się: jedna jezdnia z dwoma pasami ruchu, obustronne chodniki dla pieszych, przejścia piesze, miejsca postojowe; szerokość ulicy w liniach rozgraniczających od 12 do 20m;
 - 2.3. ustala się linie rozgraniczające odcinka modernizowanej wewnętrznej drogi osiedlowej oznaczonej na rysunku planu symbolem **03 KDW** obsługującej tereny MW.1 i MWU; przyjęto szerokość w liniach rozgraniczających 10m; w liniach rozgraniczających sytuować jedną jezdnię z dwoma pasami ruchu, ewentualnie chodnik dla pieszych;
 - 2.4. ustala się linie rozgraniczające odcinka modernizowanej wewnętrznej drogi osiedlowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem **04 KDW**; przyjęto szerokość w liniach rozgraniczających 12m; w liniach rozgraniczających sytuować jedną jezdnię z dwoma pasami ruchu lub ciąg pieszo - jezdny, miejsca postojowe, ewentualnie chodnik dla pieszych; zapewnić dojazd do terenów, oznaczonych na rysunku planu U.3, 05 KDP, ITE; do czasu realizacji inwestycji modernizacji drogi dotychczasowe zagospodarowanie i użytkowanie terenu należy traktować jako tymczasowe;
 - 2.5. ustala się linie rozgraniczające parkingu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **05 KDP**.
3. Zasady zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1 i 2:
 - 3.1. zakazuje się realizacji obiektów budowlanych, z wyjątkiem: urządzeń technicznych ulic oraz związanych z utrzymaniem i obsługą ruchu; natomiast dopuszcza się realizację sieci uzbrojenia terenu;

- 3.2. w maksymalnie możliwym stopniu zachowywać i wprowadzać zieleni, zgodnie z przepisami szczególnymi i szczegółowymi niniejszej uchwały;
- 3.3. zakazuje się sytuowania wolnostojących nośników reklamowych, natomiast należy je sytuować tylko w połączeniu z innymi elementami zagospodarowania przestrzeni; wszelkie nośniki reklamowe powinny stanowić formę drugoplanową w zagospodarowaniu terenu, a ich rola powinna ograniczać się do podrzędnej funkcji uzupełniającej;
- 3.4. stosować rozwiązania realizacyjne oparte na najlepszej dostępnej technice.
4. Zasady podziału nieruchomości:
 - 4.1. zakaz dokonywania nowych podziałów geodezyjnych z wyjątkiem wydzielen pod konieczną infrastrukturę techniczną.
5. Stawkę procentową, o której mowa w §5, pkt 10 ustala się dla terenów komunikacji w wysokości 0%.

§20

1. Ustala się tereny infrastruktury technicznej:
 - 1.1. oznaczone na rysunku planu symbolami **IT**; w ramach terenów lokalizować kubaturowe obiekty infrastruktury technicznej elektroenergetycznej i ciepłowniczej oraz dopuszcza się lokalizowanie innych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami szczególnymi, a także drobne, nieuciążliwe usługi osiedlowe (patrz §8 ust. 8) rozwiązane w sposób bezkolizyjny z przeznaczeniem podstawowym i zgodnie z przepisami szczególnymi;
 - 1.2. oznaczone na rysunku planu symbolami **ITE**; w ramach terenów lokalizować kubaturowe obiekty infrastruktury technicznej elektroenergetycznej – stacje transformatorowe.
2. W granicach planu nie przewiduje się nowych lokalizacji stacji nadawczych.
3. Zasady kształtowania i obsługi infrastruktury technicznej, zgodnie z §7.
4. Stawkę procentową, o której mowa w §5, pkt 10 ustala się dla terenów **IT** oraz **ITE** w wysokości 0%.

PRZEPISY KOŃCOWE

§21

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Elbląga.

§22

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

Załącznik Nr 2
Do Uchwały Nr V / 39 / 2007
Rady Miejskiej w Elblągu z dnia 1 marca 2007 roku
w sprawie miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego
fragmentu osiedla mieszkaniowego wielorodzinnego
„Nad Jarem” w Elblągu

Rozstrzygnięcie w sprawie uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu osiedla mieszkaniowego wielorodzinnego „Nad Jarem” w Elblągu

w związku z wyłożeniem projektu w/w planu do publicznego wglądu w okresie od dnia 28 listopada do dnia 29 grudnia 2006 roku.

Nieuwzględnione przez Prezydenta Miasta Elbląg uwagi wniesione do projektu w/w planu przekazane zostały Radzie Miejskiej w Elblągu, zgodnie z procedurą przewidzianą w art. 17, pkt 14 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, Nr 225, poz. 1635).

Zgłoszone uwagi dotyczą:

1. **Wnoszący:** Spółdzielnia Mieszkaniowa „Nad Jarem” w Elblągu.
Treść uwagi: wnosi o umożliwienie realizacji części miejsc parkingowych do wykorzystania całodobowego przez użytkowników potencjalnej zabudowy działki 5/44 (działka sąsiednia) i mieszkańców osiedla.
2. **Wnoszący:** Spółdzielnia Mieszkaniowa „Nad Jarem” w Elblągu.
Treść uwagi: wnosi o umożliwienie skomunikowania drogi wewnątrzosiedlowej przy budynku Leszczyńskiego 20-24 z ulicą Ogólną, wzdłuż granicy działek 5/44 i 5/43.
3. **Wnoszący:** PBI KORNAS Sp. z o.o. reprezentowana przez Radcę Prawnego Marka Szymanka z Kancelarii Prawnej Grynhoff, Woźny i Wspólnicy sp. k.
Treść uwagi: wnosi o zmianę wskaźników zagospodarowania działek na nowe, które umożliwią wnioskodawcy realizację zaplanowanej inwestycji na warunkach zgodnych z zapisami wydanej prawomocnej decyzji o warunkach zabudowy, tj. wykonania obiektu handlowego o powierzchni sprzedaży do 2000m².

4. **Wnoszący:** PBI KORNAS Sp. z o.o. reprezentowana przez Radcę Prawnego Marka Szymanka z Kancelarii Prawnej Grynhoff, Woźny i Wspólnicy sp. k.
Treść uwagi: wnosi o zmianę postanowień planu w taki sposób, aby nie istniał w nim obowiązek wykonania obiektu handlowego o wyodrębnionych dwóch kondygnacjach z wewnętrzną komunikacją pionową, powołując się na wydaną prawomocną decyzję o warunkach zabudowy, która ustala obiekt o wysokości dwóch kondygnacji.
5. **Wnoszący:** PBI KORNAS Sp. z o.o. reprezentowana przez Radcę Prawnego Marka Szymanka z Kancelarii Prawnej Grynhoff, Woźny i Wspólnicy sp. k.
Treść uwagi: wnosi o zmianę postanowień planu w taki sposób, aby nieprzekraczalna linia zabudowy określała wyłącznie odległość planowanego obiektu od ulicy Ogólnej, a w pozostałym zakresie pozostawiała inwestorowi swobodną lokalizację obiektu, powołując się na wydaną prawomocną decyzję o warunkach zabudowy, która określa nieprzekraczalną linię zabudowy wyłącznie od strony ulicy Ogólnej.
6. **Wnoszący:** PBI KORNAS Sp. z o.o. reprezentowana przez Radcę Prawnego Marka Szymanka z Kancelarii Prawnej Grynhoff, Woźny i Wspólnicy sp. k.
Treść uwagi: wnosi o usunięcie z projektu planu obowiązek realizacji obiektu w oparciu o indywidualny projekt.
7. **Wnoszący:** PBI KORNAS Sp. z o.o. reprezentowana przez Radcę Prawnego Marka Szymanka z Kancelarii Prawnej Grynhoff, Woźny i Wspólnicy sp. k.
Treść uwagi: wnosi o usunięcie z projektu planu obowiązku realizacji obiektu handlowego z dachem płaskim, powołując się na wydaną prawomocną decyzję o warunkach zabudowy, która nie określa rodzaju dachu, jaki powinien posiadać obiekt.
8. **Wnoszący:** PBI KORNAS Sp. z o.o. reprezentowana przez Radcę Prawnego Marka Szymanka z Kancelarii Prawnej Grynhoff, Woźny i Wspólnicy sp. k.
Treść uwagi: wnosi o ograniczenie obowiązku lokalizacji miejsc postojowych do wskazania ich niezbędnej ilości, bez wskazywania w jakie grupy mogą być organizowane, bez wskazania ich komponowania z zielenią. Natomiast uwaga dotycząca wprowadzenia do projektu planu zapisów, które umożliwią na działkach nr 5/44 i 41/2 realizację miejsc postojowych w formie ogólnodostępnego parkingu jest jednoznaczna z uwagą wniesioną przez Spółdzielnię Mieszkaniową "Nad Jarem" i podtrzymuje się rozstrzygnięcie, jak dla uwagi wniesionej przez Spółdzielnię Mieszkaniową "Nad Jarem"(uwaga nr 1 z dnia 13.12.2006).

Rada Miejska w Elblągu po przeanalizowaniu wyżej wymienionych uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu osiedla mieszkaniowego wielorodzinnego „Nad Jarem” w Elblągu rozstrzyga, iż wszystkich wymienionych wyżej uwag nie uwzględnia się w planie.

PRZEWODNICZĄCY
Rady Miejskiej w Elblągu

Janusz NOWAK

Załącznik Nr 3
Do Uchwały Nr V / 39 / 2007
Rady Miejskiej w Elblągu z dnia 1 marca 2007 roku
w sprawie miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego
fragmentu osiedla mieszkaniowego wielorodzinnego „Nad
Jarem”
w Elblągu

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania dla miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu osiedla mieszkaniowego wielorodzinnego „Nad Jarem” 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; 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).

Ze względu na istniejący stan zagospodarowania na obszarze planu nie występują potrzeby inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy:

- budowa lub modernizacja dróg,
- budowa lub modernizacja sieci uzbrojenia terenu.

W związku z powyższym gmina nie będzie ponosić kosztów realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

W ramach procedury planistycznej na podstawie art. 17 pkt 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wraz z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego fragmentu osiedla mieszkaniowego wielorodzinnego „Nad Jarem” w Elblągu sporządzono prognozę skutków finansowych uchwalenia planu. Dokument jest dostępny w Miejskim Biurze Urbanistycznym w Elblągu.

PRZEWODNICZĄCY
Rady Miejskiej w Elblągu

Janusz NOWAK