

**UCHWAŁA NR XXII/480/2009**  
**RADY MIEJSKIEJ w ELBLĄGU**  
**z dnia 25.06.2009r.**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla Truso-Zachód 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; Dz. U. z 2008 r. Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237 i Nr 220, poz. 1413) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. 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, z 2007 r. Nr 138, poz.974, Nr 173, poz.1218, z 2008 r. Nr 180, poz. 1111, Nr 223, poz. 1458) w związku z uchwałą Nr XXI/485/2005 Rady Miejskiej w Elblągu z dnia 17 lutego 2005r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla Truso - Zachód w Elblągu i jednocześnie w jego ramach zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Legionów-Częstochowska” w Elblągu – Uchwała Nr XXXIV/671/98 Rady Miejskiej w Elblągu z dnia 18 czerwca 1998r., 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 r. – **uchwała się, co następuje:**

**PRZEPISY OGÓLNE**

**§1**

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego osiedla Truso - Zachód w Elblągu, którego granice wyznaczają: od strony wschodniej – ulica Częstochowska wraz z działkami nr 770 i 771 oraz fragment ulicy Królewieckiej; od strony południowej – linie podziałów geodezyjnych zgodnie z załącznikiem graficznym; od strony zachodniej – ulica

Legionów; od strony północnej – tereny zielone wzdłuż cieków wodnych na północ od kościoła p. w. św. Alberta.

- 1) Granice planu, o których mowa w ust.1, wskazano na rysunku planu, sporządzonym na mapie w skali 1:1000, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.
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.
4. W sprawach nieuregulowanych niniejszą uchwałą zastosowanie mają przepisy odrębne odnoszące się do obszaru objętego ustaleniami planu.

## §2

Celem niniejszej uchwały jest ustalenie regulacji planistycznych w następującym zakresie:

1. przeznaczenia terenów pod funkcje mieszkaniowe i usługowe oraz zasad ich zagospodarowania z poszanowaniem specyfiki terenu;
2. ochrony wartości kulturowych terenu, w tym ekspozycji zabytkowego zespołu dworsko-parkowego (obecne przedszkole z zielenią towarzyszącą);
3. prawidłowego funkcjonowania struktury hydrogeologicznej terenu;
4. ochrony pomników przyrody i walorów przyrodniczo- krajobrazowych;
5. skomunikowania terenu planu z ulicami Królewiecką i Legionów.

## §3

1. Integralną częścią uchwały jest załącznik graficzny nr1, tj. rysunek planu w skali 1:1000.
2. Następujące oznaczenia graficzne w rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
  - 1) granica planu;
  - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
  - 3) linie rozgraniczające tereny ITW1, ITW2, ITW3 i ITW4, wyznaczające maksymalny teren potrzebny do zamierzenia inwestycyjnego, lecz jego powierzchnia może ulec zmianie w wyniku realizacji konkretnych projektów budowlanych, dotyczących poszczególnych zbiorników retencyjno-rekreacyjnych oraz urządzeń, budowli, dojazdów i zagospodarowania im towarzyszącego;
  - 4) symbole literowo – cyfrowe przyporządkowane poszczególnym terenom planu;
  - 5) ustalona linia zabudowy;
  - 6) nieprzekraczalna linia zabudowy;
  - 7) granica strefy ochronnej stacji redukcyjno-pomiarowej gazu;
  - 8) ciąg pieszo- rowerowy wyznaczony poza liniami rozgraniczającymi tereny komunikacji;
  - 9) strefa lokalizacji parkingu podziemnego;
  - 10) strefa ekspozycji widokowej na dawny zespół dworsko-parkowy;
  - 11) akcent w kompozycji urbanistycznej;
  - 12) obiekt należący do historycznego układu architektoniczno-urbanistycznego;
  - 13) granica strefy ochronnej pomnika przyrody;
  - 14) oznaczenie drzew i szpalerów drzew do zachowania;
  - 15) strefa ochrony istniejących skarp;

- 16) strefa wysokiej zieleni izolacyjnej do wykształcenia;
  - 17) kładka dla ruchu pieszego;
  - 18) schemat przebiegu projektowanej kanalizacji deszczowej.
3. Następujące oznaczenia graficzne w rysunku planu są informacjami:
- 1) przebieg istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV;
  - 2) granica terenu dawnego dworu, parku i alei dojazdowej, objętego ścisłą ochroną konserwatorską – decyzja o wpisie do rejestru zabytków nr 174/90 z dnia 30.10 1990r.;
  - 3) drzewo stanowiące pomnik przyrody;
  - 4) granica zmienionego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Legionów-Częstochowska” w Elblągu.

#### §4

1. Ustala się podział obszaru objętego planem na tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zabudowy i zagospodarowania, wydzielone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczone symbolami literowo – cyfrowymi. Zasady zabudowy i zagospodarowania dla wyróżnionych 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 w sposób następujący:
  - 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, o charakterze rezydencjalnym, oznaczony na rysunku planu symbolem **MNZP**;
  - 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **MN1 i MN2**;
  - 3) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem **MW**;
  - 4) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem funkcji usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami **MWu1, MWu2 i MWu3**;
  - 5) tereny zabudowy usługowej z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej, oznaczone na rysunku planu symbolami **Um1, Um2 i Um3**;
  - 6) teren zabudowy usługowej w zakresie kultu religijnego, oznaczony na rysunku planu symbolem **UR**;
  - 7) tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami **U1 i U2**;
  - 8) tereny publicznej zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolami **ZP1 i ZP2**;
  - 9) tereny komunikacji i obsługi komunikacji, oznaczone na rysunku planu symbolami:
    - a) dla terenów ulic publicznych **KD**;
    - b) dla terenów publicznej komunikacji pieszo - rowerowej **KDCR**;
    - c) dla terenu parkingu **KDP**;
  - 10) tereny infrastruktury technicznej, oznaczone na rysunku planu symbolami w sposób następujący:
    - a) dla terenów pod budowlę, urządzenia i infrastrukturę kanalizacji deszczowej –

**ITW1, ITW2, ITW3 i ITW4;**

- b) dla terenu pod budowlę, urządzenia i infrastrukturę kanalizacji wodociągowej – **ITW5;**
  - c) dla terenu pod urządzenia gazownicze - **ITG;**
  - d) dla terenu pod stację transformatorową – **ITE.**
2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zawarte w przepisach szczegółowych uchwały.
  3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, zawarte w przepisach szczegółowych uchwały.
  4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, zawarte w przepisach szczegółowych oraz w § 7 uchwały.
  5. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, zawarte w przepisach szczegółowych uchwały.
  6. Wskaźniki zagospodarowania terenów i parametry kształtowania zabudowy, zawarte w przepisach szczegółowych uchwały.
  7. Zasady i warunki podziału nieruchomości zawarte w przepisach szczegółowych uchwały.
  8. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy oraz zasady funkcjonowania systemów komunikacji, zawarte w przepisach szczegółowych uchwały.
  9. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy oraz zasady funkcjonowania systemów infrastruktury technicznej, zawarte w § 8 uchwały i innych przepisach szczegółowych uchwały.
  10. Stawkę procentową służącą pobieraniu jednorazowej opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości określonej dla poszczególnych terenów w przepisach szczegółowych uchwały.

**§6**

W planie nie określa się:

1. 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.
2. Zasad i warunków scalania nieruchomości.
3. Sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

**§7**

Na całym obszarze planu ustala się strefę obserwacji archeologicznej – co oznacza, że może mieć zastosowanie art. 31 i art.32 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz.U. z 2003r. Nr 162 poz.1568 z późn. zm.).

**§8**

1. Ustala się następujące zasady kształtowania i obsługi infrastruktury technicznej:
  - 1) nowe sieci infrastruktury technicznej należy prowadzić w liniach rozgraniczających ulic i parkingów wyłącznie jako podziemne;

- 2) adaptację, modernizację i rozbudowę istniejących sieci infrastruktury technicznej należy realizować z zastosowaniem nowych technologii i form usprawniających przesył, zgodnie z pkt 1);
  - 3) przebieg sieci elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110kV wskazano w rysunku planu; preferowane jest prowadzenie tej sieci jako podziemnej zgodnie z najnowszymi technologiami;
  - 4) niezbędne kubaturowe obiekty infrastruktury technicznej – stacje transformatorowe należy lokalizować na wskazanych działkach, na zasadach określonych w przepisach szczególnych lub jako wbudowane w nowoprojektowaną zabudowę;
  - 5) zaopatrzenie w wodę, energię elektryczną, gaz, sieci telekomunikacji oraz odprowadzenie ścieków i wód opadowych oraz wywóz odpadów stałych - należy realizować wyłącznie w ramach systemów obsługujących miasto, wyklucza się stosowanie rozwiązań tymczasowych i przejściowych;
  - 6) preferowane jest zasilanie w ciepło z sieci miejskiej; dopuszcza się lokalne, wbudowane kotłownie gazowe i olejowe do mocy 2 MW ; wyklucza się kotłownie lokalne wolnostojące; wyklucza się indywidualne źródła ciepła dla lokali w wielorodzinnej zabudowie mieszkaniowo-usługowej; dopuszcza się indywidualne źródła ciepła gazowe i olejowe w zabudowie jednorodzinnej; wyklucza się jakiegokolwiek źródła ciepła na paliwa stałe i węgl pochodne;
  - 7) na całym obszarze planu należy przeprowadzić kompleksową modernizację sieci deszczowo-melioracyjnej poprzez szereg regulacji, dotyczących przede wszystkim prawidłowej adaptacji na zbiorniki retencyjno-rekreacyjne wód deszczowo-drenażowych istniejących oczek wodnych i odkrytego ciek wodnego, wprowadzenie kolektorów lokalnych, jako systemu zbierającego i odprowadzającego wody do głównego kolektora do rzeki Kumieli – zgodnie z §26 ust.1 pkt 1) i ust.2;
  - 8) na całym obszarze planu zakazuje się lokalizacji stacji bazowych telekomunikacji komórkowej, ze względu na ochronę walorów krajobrazowych.
2. Szczegółowe działania w zakresie infrastruktury technicznej powinny być określone na podstawie projektów budowlanych dla poszczególnych przedsięwzięć inwestycyjnych na obszarze planu z uwzględnieniem ustaleń §8 i §26 niniejszej uchwały.

## § 9

1. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:
  - 1) **planie** – oznacza to niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego osiedla Truso-Zachód w Elblągu;
  - 2) **uchwale** – oznacza to niniejszą uchwałę Rady Miasta Elbląga w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla Truso-Zachód w Elblągu;
  - 3) **obszarze planu** – oznacza to teren wewnątrz granic opracowania, oznaczonych na rysunku planu, dla którego obowiązujące są ustalenia planu;
  - 4) **przepisach szczególnych** – oznacza to inne przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych;
  - 5) **rysunku planu** – oznacza to załącznik graficzny nr 1 do uchwały na mapie sytuacyjno – wysokościowej w skali 1:1000;
  - 6) **ustalonej linii zabudowy** – oznacza to linię, na której mają być sytuowane frontowe ściany obiektów budowlanych, w przyziemiu żaden element budynku nie może wychodzić poza lico budynku a wejścia od strony przestrzeni publicznych należy sytuować bezpośrednio z poziomu chodnika ( tylko w wyjątkowych przypadkach,

wynikających z obiektywnie bardzo trudnych do pokonania uwarunkowań dopuszcza się schody);

- 7) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – oznacza to linię ograniczającą teren, na którym mogą być sytuowane obiekty budowlane;
- 8) **terenie zabudowanym** – oznacza to teren zabudowany kubaturowymi obiektami budowlanymi;
- 9) **terenie biologicznie czynnym** – oznacza to nieutwardzoną i nie zabudowaną powierzchnię, pokrytą trwale związaną z gruntem roślinnością oraz zdolne do samooczyszczania się wody;
- 10) **ochronie obiektu należącego do historycznego układu architektoniczno-urbanistycznego** – oznacza to działanie polegające na zachowaniu i modernizowaniu bez zmian formy zewnętrznej tj. gabarytów budynku, kształtu i pokrycia dachu, detali architektonicznych, rozmieszczenia i wielkości otworów okiennych; natomiast ze względów urbanistycznych należy zachować istniejące między obiektami relacje przestrzenne i linie zabudowy;
- 11) **strefie ekspozycji widokowej** – oznacza to przestrzeń wymagającą kompozycji architektoniczno-urbanistycznej, zapewniającej wgląd widokowy, eksponujący dawny zespół dworsko-parkowy;
- 12) **akcencie w kompozycji urbanistycznej** – oznacza to szczególne podkreślenie poprzez formę architektoniczną zabudowy w miejscu wymagającym tego ze względu na wydobycie walorów kompozycyjnych układu urbanistycznego.

## PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE

### § 10

*powierzchnia terenu: 0,7062ha*

1. Ustala się teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej typu rezydencjalnego w otoczeniu zieleni parkowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **MNZP**.
2. Przeznaczenie podstawowe terenu, o którym mowa w ust.1, to zieleń parkowa i wolnostojąca jednorodzinna zabudowa rezydencjalna.
3. Przeznaczenie uzupełniające na terenie, o którym mowa w ust.1, to:
  - 1) nieuciążliwe funkcje usługowe;
  - 2) wewnętrzna obsługa komunikacyjna;
  - 3) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.
4. Warunki dopuszczenia przeznaczenia, określonego w ust.3:
  - 1) dostosowanie przestrzenne i funkcjonalne do przeznaczenia podstawowego oraz zasad zagospodarowania i zabudowy terenu, ustalonych w niniejszym paragrafie; uciążliwości związane z prowadzeniem usług nie mogą oddziaływać niekorzystnie na warunki zamieszkania.
5. Zasady zagospodarowania terenu **MNZP**:
  - 1) zakaz zabudowy i zagospodarowania terenu w sposób tymczasowy;
  - 2) wyklucza się zabudowę w strefie ochrony pomników przyrody – zgodnie z rysunkiem planu;
  - 3) ochronie podlegają drzewa i szpalery drzew – wskazane w rysunku planu do zachowania;
  - 4) w strefie ochrony istniejącej skarpy – wskazanej w rysunku planu – właściciel terenu

- zobowiązany jest do:
- a) niedopuszczania do istotnych zmian w ukształtowaniu skarpy,
  - b) zachowania i ochrony istniejącej zieleni,
  - c) niedopuszczania do zjawisk erozyjnych poprzez realizację właściwego odwodnienia skarpy i nasadzeń odpowiednio gatunkowo zieleni;
- 5) wyklucza się zabudowę w strefie ochrony istniejącej skarpy – zgodnie z rysunkiem planu;
  - 6) wszelkie funkcje związane z obsługą komunikacyjną należy rozwiązywać w obrębie poszczególnych działek;
  - 7) garażowanie dopuszcza się jedynie w powiązaniu z zabudową jednorodzinną;
  - 8) wyklucza się garaże wolnostojące;
  - 9) ustala się wymóg ochrony akustycznej zgodnie z przepisami szczególnymi ;
  - 10) wskaźniki zagospodarowania terenu:
    - a) maksymalna wielkość terenu zabudowanego – 11%,
    - b) minimalna wielkość terenu biologicznie czynnego – 70%.
6. Zasady kształtowania zabudowy terenu **MNZP**:
- 1) zabudowę lokalizować zgodnie z ukształtowaniem terenu i występującymi na nim uwarunkowaniami, w zgodzie z zapisami niniejszego paragrafu;
  - 2) maksymalna wysokość zabudowy liczonej od przyziemia do kalenicy dachu ok. 12 m – od 2-3 kondygnacji, w tym poddasze użytkowe;
  - 3) ustala się dachy dwu lub wielospadowe, o pokryciu ceramicznym, kąt nachylenia połąci dachowych ok. 45° ( tj. dopuszcza się odchylenie do 5°);
  - 4) garaże zintegrowane z zabudową mieszkaniową.
7. Zasady i warunki podziału terenu:
- 1) wyklucza się podział terenu na więcej niż 2 działki budowlane.
8. Stawkę procentową, o której mowa w §5 ust. 10 – ustala się dla terenu **MNZP** w wysokości 30%.

## § 11

*powierzchnia terenów: 0,1920 ha , 0,0977ha*

1. Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **MN1**.
2. Przeznaczenie podstawowe terenów, o których mowa w ust.1, to zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca.
3. Przeznaczenie uzupełniające na terenach, o których mowa w ust.1, to:
  - 1) nieuciążliwe funkcje usługowe;
  - 2) wewnętrzna obsługa komunikacyjna;
  - 3) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.
4. Warunki dopuszczenia przeznaczenia, określonego w ust.3:
  - 1) dostosowanie przestrzenne i funkcjonalne do przeznaczenia podstawowego oraz zasad zagospodarowania i zabudowy terenu, ustalonych w niniejszym paragrafie; uciążliwości związane z prowadzeniem usług nie mogą oddziaływać niekorzystnie na warunki zamieszkania.
5. Zasady zagospodarowania terenów **MN1**:
  - 1) zakaz zabudowy i zagospodarowania terenu w sposób tymczasowy;
  - 2) ochronie podlega drzewo– wskazane w rysunku planu do zachowania;
  - 3) wszelkie funkcje związane z obsługą komunikacyjną należy rozwiązywać w obrębie poszczególnych działek;

- 4) należy zapewnić obsługę komunikacyjną poprzez wjazdy na działki od strony ciągu pieszo- rowerowego, oznaczonego na rysunku planu symbolem 9KDCR;
- 4) garażowanie dopuszcza się jedynie w powiązaniu z zabudową jednorodzinną;
- 5) wyklucza się garaże wolnostojące;
- 6) ustala się wymóg ochrony akustycznej zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 7) wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) maksymalna wielkość terenu zabudowanego – 15%,
  - b) minimalna wielkość terenu biologicznie czynnego – 60%.
6. Zasady kształtowania zabudowy terenów **MN1**:
  - 1) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
  - 2) zabudowę lokalizować zgodnie z ukształtowaniem terenu i występującymi na nim uwarunkowaniami, w zgodzie z zapisami niniejszego paragrafu;
  - 2) maksymalna wysokość zabudowy od 2 do 3 kondygnacji, w tym poddasze użytkowe;
  - 3) ustala się dachy dwu lub wielospadowe, o pokryciu ceramicznym, kąt nachylenia połaci dachowych ok. 45° ( tj. dopuszcza się odchylenie do 5°);
  - 4) garaże zintegrowane z zabudową mieszkaniową.
7. Zasady i warunki podziału terenu:
  - 1) ustala się minimalną wielkość działki dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej o wielkości 900m<sup>2</sup>.
8. Stawkę procentową, o której mowa w §5 ust. 10 – ustala się dla terenu **MN1** w wysokości 30%.

## § 12

*powierzchnia terenu: 0,7489ha*

1. Ustala się teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **MN2**.
2. Przeznaczenie podstawowe terenu, o których mowa w ust.1, to zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna szeregowa dostępna od ulicy, oznaczonej na rysunku planu symbolem 8KDD1/2.
3. Przeznaczenia uzupełniające na terenie, o którym mowa w ust.1:
  - 1) obsługa komunikacji poprzez wewnętrzne ulice osiedlowe o szerokości minimum 8 metrów;
  - 2) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.
4. Warunki dopuszczenia przeznaczenia określonego w ust.4:
  - 1) dostosowanie przestrzenne i funkcjonalne do przeznaczenia podstawowego i uwarunkowań wynikających z ukształtowania terenu;
  - 2) respektowanie wszystkich ustaleń niniejszego paragrafu.
5. Zasady zagospodarowania terenu **MN2**:
  - 1) w celu osiągnięcia optymalnie racjonalnego zagospodarowania terenu, ustala się konieczność opracowania dla całego terenu kompleksowej koncepcji zagospodarowania terenu wraz z infrastrukturą;
  - 2) zakaz zabudowy i zagospodarowywania terenu w sposób tymczasowy;
  - 3) ustala się tarasowy, równoległy do warstwic, układ zabudowy i zagospodarowanie, które winno respektować duży spadek terenu i wynikające z tego potrzeby specjalnych rozwiązań technicznych i kompozycyjnych w zakresie powierzchni utwardzonych i odpowiednio dobranej zieleni stabilizującej grunt i spowalniającej spływ wód powierzchniowych;
  - 4) wszelkie funkcje związane z wewnętrzną obsługą komunikacyjną należy rozwiązywać



- w obrębie terenu MN2, w formie wewnętrznych ulic osiedlowych lub dojazdowych do posesji, ciągów pieszych i rowerowych oraz parkingów;
- 5) garażowanie dopuszcza się jedynie w powiązaniu z zabudową mieszkaniową;
  - 6) wyklucza się garaże wolnostojące;
  - 7) ustala się wymóg ochrony akustycznej zgodnie z przepisami szczególnymi;
  - 8) wskaźniki zagospodarowania terenu dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej:
    - a) maksymalna wielkość zabudowy działki – 35%,
    - b) minimalna wielkość terenu biologicznie czynnego – 30%,
    - c) minimalna szerokość frontu działki -12 m, skrajnej działki - 16m,
    - d) parkingowanie wyłącznie w obrębie działki.
6. Zasady kształtowania zabudowy na terenie **MN2**:
- 1) maksymalna wysokość zabudowy to trzy kondygnacje, w tym poddasze użytkowe;
  - 2) dachy dwuspadowe, symetryczne, o pokryciu ceramicznym, i kącie nachylenia połaci dachowych ok.45° ( tj. dopuszcza się odchylenie do 5°);
  - 3) kalenice główne budynków muszą być usytuowane równoległe do ulicy Częstochowskiej
  - 4) garaże zintegrowane z zabudową mieszkaniową.
8. Zasady i warunki podziału terenu:
- 1) ustala się minimalną wielkość działki w zabudowie szeregowej o wielkości 300m<sup>2</sup>.
9. Stawkę procentową, o której mowa w §5 ust.10 – ustala się dla terenu **MN2** w wysokości 30%.

### § 13

*powierzchnia terenów: 0,2703ha, 0,2163ha*

1. Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **MW**.
2. Przeznaczenia podstawowe terenów, o których mowa w ust.1, to zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z zielenią towarzyszącą.
3. Przeznaczenie uzupełniające na terenach, o których mowa w ust.1, to:
  - 1) wewnętrzna obsługa komunikacyjna;
  - 2) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.
4. Warunki dopuszczenia przeznaczenia określonego w ust.3:
  - 1) dostosowanie przestrzenne i funkcjonalne do przeznaczenia podstawowego, a także uwarunkowań wynikających z projektu budowlanego zbiornika retencyjno-rekreacyjnego wód deszczowo-drenażowych, którego lokalizację ustalono na terenie ITW1;
  - 2) respektowanie wszystkich ustaleń niniejszego paragrafu.
5. Zasada zagospodarowania terenów **MW**:
  - 1) otoczenie zabudowy zagospodarowywać kompleksowo, zgodnie z zasadami ładu przestrzennego i estetyki;
  - 2) zakaz zabudowy i zagospodarowywania terenu w sposób tymczasowy;
  - 3) należy dokonać adaptacji funkcjonalno-przestrzennej zbiornika retencyjno-rekreacyjnego, którego lokalizację ustalono w planie na sąsiednim terenie ITW1 oraz aranżacji jego otoczenia zielenią urządzoną i małą architekturą w celu wytworzenia przestrzeni o charakterze rekreacyjnym dla mieszkańców terenu MW;
  - 4) funkcje związane z obsługą komunikacyjną należy rozwiązywać w obrębie terenów MW;

- 5) garażowanie dopuszcza się jedynie w powiązaniu z zabudową;
- 6) wyklucza się garaże wolnostojące;
- 7) ustala się wymóg ochrony akustycznej zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 8) wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) maksymalna wielkość terenu zabudowanego – 25%,
  - b) minimalna wielkość terenu biologicznie czynnego – 45%,
  - c) minimum jedno miejsce parkingowe na mieszkanie.
6. Zasady kształtowania zabudowy na terenach **MW**.
  - 1) ustalone i nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
  - 2) ustala się ochronę obiektu istniejącego, należącego do historycznego układu architektoniczno-urbanistycznego ul. Częstochowskiej (patrz §9 pkt10 i rysunek planu);
  - 3) nowoprojektowana zabudowa powinna nawiązywać charakterem do obiektu istniejącego, o którym mowa w pkt.2) oraz harmonijnie wkomponowywać się w historyczny układ architektoniczno-urbanistyczny ul. Częstochowskiej;
  - 4) maksymalna wysokość zabudowy to trzy kondygnacje, w tym poddasze użytkowe, jednak nieprzekraczająca wysokości budynku istniejącego;
  - 5) dachy dwuspadowe, symetryczne, o pokryciu ceramicznym, o kącie nachylenia połąci dachowych ok.45° ( tj. dopuszcza się odchylenie do 5°), kalenica główna powinna być sytuowana równolegle do ulicy Częstochowskiej;
  - 6) garaże zintegrowane z zabudową mieszkaniową.
7. Zasady i warunki podziału terenów:
  - 1) nie ustala się zasad i warunków podziału nieruchomości.
8. Stawkę procentową, o której mowa w §5 ust.10 – ustala się dla terenó **MW** w wysokości 30%.

## § 14

*powierzchnia terenu: 1,7328 ha*

1. Ustala się teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem funkcji usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **MWu1**.
2. Przeznaczenie podstawowe terenu, o którym mowa w ust.1 to zabudowa mieszkaniowa z zielenią towarzyszącą wraz z nieuciążliwymi usługami o charakterze szczególnie osiedlowym w dolnych kondygnacjach zabudowy od strony ulicy Królewieckiej i Częstochowskiej oraz podziemny dwukondygnacyjny parking ogólnodostępny obsługiwany komunikacyjnie od ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 5KDD1/2.
3. Przeznaczenie uzupełniające na terenie, o którym mowa w ust.1:
  - 1) obsługa komunikacji w zakresie wewnętrznych ulic, chodników, miejsc postojowych, stosownie do potrzeb funkcji mieszkaniowej i usługowej;
  - 2) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.
4. Warunki dopuszczenia przeznaczenia określonego w ust.3:
  - 1) dostosowanie przestrzenne i funkcjonalne do przeznaczenia podstawowego oraz zasad zagospodarowania i zabudowy terenu, ustalonych w niniejszym paragrafie; uciążliwości związane z prowadzeniem usług nie mogą oddziaływać niekorzystnie na warunki zamieszkania.
5. Zasady zagospodarowania terenu **MWu1**:
  - 1) ustala się pierzejowy charakter zabudowy w formie domkniętego kompozycyjnie kwartału;
  - 2) ustala się strefę ekspozycji widokowej na dawny zespół dworsko-parkowy ( patrz §9, pkt.11);

- 3) wnętrza zespołu lub zespołów budynków zagospodarowywać kompleksowo, w formie dziedzińca lub dziedzińców, w celu wytworzenia atrakcyjnej przestrzeni skupiającej mieszkańców i użytkowników sieci usług, unikając efektu zaplecza;
  - 4) wszelkie funkcje związane z obsługą komunikacyjną rozwiązywać w obrębie terenu MWu1, w formie wspólnych dla wszystkich użytkowników terenu wewnętrznych ulic, ciągów pieszo- rowerowych;
  - 5) ustala się przebieg ścieżki pieszo-rowerowej- wskazanej w rysunku planu;
  - 6) garażowanie i miejsca postojowe głównie w parkingu podziemnym wskazanym w rysunku planu lub w garażach podziemnych pod zabudowaniami nie wznoszonymi w kompleksowej realizacji z parkingiem podziemnym, wskazanym w rysunku planu;
  - 7) wyklucza się garaże wolnostojące;
  - 8) ustala się wymóg ochrony akustycznej zgodnie z przepisami szczególnymi;
  - 9) wskaźniki zagospodarowania terenu:
    - a) maksymalna wielkość terenu zabudowanego – 40%, nie wliczając powierzchni garażu podziemnego;
    - b) minimalna wielkość terenu biologicznie czynnego-25%;
  - 10) wskaźniki zagospodarowania terenu dla towarzyszącej zabudowy usługowej:
    - a) liczba miejsc parkingowych na 100m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży – 3 (patrz pkt 6)).
  - 11) zakaz zabudowy i zagospodarowania terenu w sposób tymczasowy.
6. Zasady kształtowania zabudowy terenu **MWu1**:
- 1) ustalone i nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
  - 2) należy zachować wysoki standard architektoniczny elewacji zarówno od strony ciągów ulicznych i zieleni jak i od strony dziedzińca wewnętrznego, przy budynkach sytuowanych wewnątrz kwartału dotyczy to wszystkich elewacji;
  - 3) ściany szczytowe budynków muszą być tak rozwiązywane, aby nie stanowiły kolizji dla kontynuacji zabudowy pierzejowej;
  - 4) architekturę kształtować, respektując wymóg ekspozycji na dawny zespół dworsko-parkowy ( patrz §9 pkt. 11);
  - 5) minimalna wysokość zabudowy to 3 kondygnacje, maksymalna 8 kondygnacji licząc od poziomu dachu parkingu podziemnego; wysokościowe dominanty kompozycyjne należy sytuować w północno-zachodniej części terenu oraz w rejonie narożnika ulic Częstochowska – Królewiecka;
  - 6) narożną zabudowę kwartału kształtować ze szczególną starannością, podkreślając i wyróżniając ją poprzez formę i detal architektoniczny;
  - 7) nie określa się geometrii dachów;
  - 8) zabudowa większości terenu powinna przebiegać łącznie z realizacją dwukondygnacyjnego parkingu podziemnego na minimum 400 miejsc, wykorzystując maksymalnie uwarunkowania terenu;
  - 9) przy realizacji parkingu podziemnego wskazanego w rysunku planu należy zapewnić możliwość połączenia go przejazdem podziemnym pod ulicą Królewiecką z parkingiem obsługującym szpital, o ile będzie to uzasadnione korzyścią funkcjonalną wynikającą z pojemności parkingu i zapotrzebowania na parkowanie mieszkańców, usługodawców i usługobiorców na terenie MWu1;
  - 10) podziemny dwukondygnacyjny parking w miejscach bez kondygnacji nadziemnych należy przekryć, w jak największym stopniu, dachem zielonym tj. warstwą gleby biologicznie czynną;
  - 11) dla inwestorów nie realizujących zabudowy łącznie z budową parkingu podziemnego wskazanego w rysunku planu ustala się wymóg budowy garażu podziemnego pod wznoszoną zabudową i na własnym terenie, w sposób nie stwarzający kolizji dla budowy garażu wskazanego w rysunku planu; wjazdy do tych podziemnych garaży

- należy sytuować od strony ulic publicznych.
7. Zasady i warunki podziału terenu:
- 1) zasady i warunki podziału terenu muszą być zgodne z ustaleniami zawartymi w niniejszym paragrafie uchwały i nie stanowić bariery dla ich realizacji.
8. Stawkę procentową, o której mowa w §5 ust.10 – ustala się dla terenu **MWu1** w wysokości 30%.

## § 15

*powierzchnia terenu: 1,0465 ha*

1. Ustala się teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem funkcji usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **MWu2**.
2. Przeznaczenie podstawowe terenu, o którym mowa w ust.1 to zabudowa mieszkaniowa z zielenią towarzyszącą wraz z nieuciążliwymi usługami o charakterze osiedlowym w parterach zabudowy w rejonie narożnika ulic Legionów i 5KDD1/2 oraz podziemny parking.
3. Przeznaczenie uzupełniające na terenie, o którym mowa w ust.1:
  - 1) obsługa komunikacji w zakresie wewnętrznych ulic, chodników, stosownie do potrzeb funkcji mieszkaniowej i usługowej;
  - 2) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.
4. Warunki dopuszczenia przeznaczenia określonego w ust.3:
  - 1) dostosowanie przestrzenne i funkcjonalne do przeznaczenia podstawowego oraz zasad zagospodarowania i zabudowy terenu, ustalonych w niniejszym paragrafie; uciążliwości związane z prowadzeniem usług nie mogą oddziaływać niekorzystnie na warunki zamieszkania.
5. Zasady zagospodarowania terenu **MWu2**:
  - 1) w celu osiągnięcia optymalnie racjonalnego zagospodarowania terenu, ustala się konieczność opracowania dla całego terenu kompleksowej koncepcji zagospodarowania terenu wraz z infrastrukturą;
  - 2) zakaz zabudowy i zagospodarowywania terenu w sposób tymczasowy;
  - 3) ustala się zabudowę w formie przestrzenno-funkcjonalnie powiązanego zespołu lub zespołów budynków;
  - 4) wewnątrz zespołu lub zespołów budynków zagospodarowywać kompleksowo, w formie dziedzińców, w celu wytworzenia atrakcyjnej przestrzeni skupiającej mieszkańców i użytkowników usług;
  - 5) na terenie należy wykształcić około 10 metrową strefę wysokiej zieleni izolacyjnej, wskazaną w rysunku planu;
  - 6) przez część terenu przebiega linia elektroenergetyczna o napięciu 110kV – patrz rysunek planu oraz §8 pkt3), w jej pobliżu dopuszczalny poziom pól elektroenergetycznych dla terenu pod zabudowę mieszkaniową i dla miejsc dostępnych dla ludności określają przepisy szczególne;
  - 7) funkcje związane z obsługą komunikacyjną tj. wewnętrzną ulicą oraz miejscami postojowymi w parkingu podziemnym rozwiązywać w obrębie terenu MWu2, w formie i ilości niezbędnej dla pełnej obsługi;
  - 8) teren MWu2 powinien być obsługiwany komunikacyjnie wyłącznie od strony nowoprojektowanej ulicy, oznaczonej na rysunku planu symbolem 5KDD 1 /2;
  - 9) wyklucza się garaże wolnostojące;
  - 10) ustala się wymóg ochrony akustycznej zgodnie z przepisami szczególnymi;
  - 11) wskaźniki zagospodarowania terenu:
    - a) maksymalna wielkość terenu zabudowanego – 35 %,

- b) minimalna wielkość terenu biologicznie czynnego - 35%;
- 12) wskaźniki zagospodarowania terenu dla towarzyszącej zabudowy usługowej:
  - a) dopuszcza się 100% udział usług w powierzchni parteru budynku przy ulicy Legionów,
  - b) liczba miejsc parkingowych na 100m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży – 3 (patrz ust.5 pkt 6) niniejszego paragrafu).
- 6. Zasady kształtowania zabudowy terenu **MWu2**:
  - 1) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
  - 2) minimalna wysokość zabudowy to 3 kondygnacje, a maksymalna w rejonie skrzyżowania ulic Legionów i 5KDD1/2 – 8 kondygnacji;
  - 3) ustala się akcent w kompozycji urbanistycznej – zgodnie z rysunkiem planu– patrz §9 ust.1 pkt12);
  - 4) nie określa się geometrii dachów.
- 7. Zasady i warunki podziału terenu:
  - 1) zasady i warunki podziału terenu muszą być zgodne z ustaleniami zawartymi w niniejszym paragrafie uchwały i umożliwiać ich realizację.
- 8. Stawkę procentową, o której mowa w §5 ust.10 – ustala się dla terenu **MWu2** w wysokości 30%.

## § 16

*powierzchnia terenu: 1,9238ha*

1. Ustala się teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem funkcji usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **MWu3** i w jego ramach alternatywnego zbiornika retencyjno-rekreacyjnego, oznaczonego na rysunku planu symbolem ITW3, wydzielonego linią przerywaną – patrz §26 ust.4 pkt 1) i legenda rysunku planu..
2. Przeznaczenie podstawowe terenu, o którym mowa w ust.1 to zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z zielenią towarzyszącą i całą infrastrukturą towarzyszącą małemu osiedlu mieszkaniowemu wraz z nieuciążliwymi usługami o charakterze osiedlowym w parterach zabudowy przy ulicy Legionów oraz podziemny parking.
3. Przeznaczenie uzupełniające na terenie, o którym mowa w ust.1:
  - 1) obsługa komunikacji w zakresie wewnętrznych ulic osiedlowych, chodników, parkingów, stosownie do potrzeb funkcji mieszkaniowej i usługowej;
  - 2) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.
4. Warunki realizacji przeznaczenia określonego w ust.3 i ust.1:
  - 1) dostosowanie przestrzenne i funkcjonalne do przeznaczenia podstawowego, a także uwarunkowań wynikających ze sposobu realizacji odprowadzenia podziemnych wód gruntowych i opadowych, tj.: z wyboru alternatywnego rozwiązania , albo poprzez realizację projektu budowlanego zbiornika retencyjno-rekreacyjnego wód deszczowo-drenażowych, którego lokalizację ustalono na terenie ITW3 w miejscu istniejącego stawu albo przy rezygnacji z niego poprzez budowę kolektora kanalizacji deszczowej, niezbędnego podwyższenia terenu oraz wykonania systemu drenażu i innych działań zabezpieczających przed zagrożeniem podtapiania piwnic wskutek podniesienia się wód gruntowych;
  - 2) uciążliwości związane z prowadzeniem usług nie mogą oddziaływać niekorzystnie na warunki zamieszkania;

- 3) respektowanie wszystkich ustaleń niniejszego paragrafu.
5. Zasady zagospodarowania terenu **MWu3**:
- 1) w celu osiągnięcia optymalnie racjonalnego zagospodarowania terenu, ustala się konieczność opracowania dla całego terenu kompleksowej koncepcji zagospodarowania terenu wraz z infrastrukturą;
  - 2) zakaz zabudowy i zagospodarowania terenu w sposób tymczasowy;
  - 3) przy wyborze wariantu realizacji zbiornika retencyjno-rekreacyjnego wód deszczowo-drenażowych, stabilizującego wody gruntowe na terenie MWu3, którego lokalizację wskazano w planie na terenie ITW3 należy dokonać jego adaptacji przestrzennej oraz aranżacji jego otoczenia zielenią urządzoną i małą architekturą w celu wytworzenia przestrzeni o charakterze rekreacyjnym dla mieszkańców terenu MWu3;
  - 4) na znacznej powierzchni teren wymaga podniesienia o około 1 metr ze względu na wysoki poziom wód gruntowych;
  - 5) należy zapewnić odprowadzenie wód opadowych i gruntowych do otwartego zbiornika, o którym mowa w pkt 3), co znacznie ułatwi odwodnienie nasypów oraz drenaż budynków lub do kolektora kanalizacji deszczowej przy jednoczesnym wykonaniu odpowiedniego systemu drenażu terenu, wykonaniu nasypów koniecznych dla zabudowy osiedla i wszelkich działań zabezpieczających przed zagrożeniem podtapiania piwnic wskutek podniesienia się wód gruntowych;
  - 6) na terenie należy wykształcić strefę wysokiej zieleni izolacyjnej – w miejscu wskazanym w rysunku planu;
  - 7) w strefie ochrony istniejącej skarpy – wskazanej w rysunku planu – właściciel terenu zobowiązany jest do:
    - a) niedopuszczania do istotnych zmian w ukształtowaniu skarpy,
    - b) zachowania i ochrony istniejącej zieleni,
    - c) niedopuszczania do zjawisk erozyjnych poprzez realizację właściwego odwodnienia skarpy i nasadzeń odpowiednio gatunkowo zieleni;
  - 8) na zachodniej granicy terenu przebiega linia elektroenergetyczna o napięciu 110kV – patrz rysunek planu oraz §8 pkt3), w jej pobliżu dopuszczalny poziom pól elektroenergetycznych dla terenu pod zabudowę mieszkaniową i dla miejsc dostępnych dla ludności określają przepisy szczególne;
  - 9) wszelkie funkcje związane z obsługą komunikacyjną należy rozwiązywać w obrębie terenu MWu3, w formie wewnętrznych ulic osiedlowych lub dojazdowych do posesji, ciągów pieszych i rowerowych oraz parkingów dla mieszkańców i klientów usług;
  - 10) garażowanie dopuszcza się jedynie w powiązaniu z zabudową;
  - 11) wyklucza się garaże wolnostojące;
  - 12) należy wykonać dokumentację ewidencyjną historycznych budynków dawnego folwarku przed ich ewentualną rozbiórką, w uzgodnieniu z urzędem konserwatorskim;
  - 13) ustala się wymóg ochrony akustycznej zgodnie z przepisami szczególnymi;
  - 14) wskaźniki zagospodarowania terenu dla zabudowy wielorodzinnej:
    - a) maksymalna wielkość terenu zabudowanego – 40%,
    - b) minimalna wielkość terenu biologicznie czynnego – 25%,
    - c) minimum jedno miejsce parkingowe na mieszkanie;
  - 15) wskaźniki zagospodarowania terenu dla towarzyszącej zabudowy usługowej:
    - a) dopuszcza się 100% udział usług w powierzchni parteru zabudowy od strony ulicy Legionów,
    - b) liczba miejsc parkingowych na 100m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży – 3.
6. Zasady kształtowania zabudowy terenu **MWu3**:
- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
  - 2) zabudowę należy lokalizować w zgodzie z ukształtowaniem terenu i uwarunkowaniami

- wynikającymi ze struktury hydrogeologicznej gruntu oraz uwzględniając ustalenia niniejszego paragrafu i przepisy szczególnie;
- 3) ustala się, że wysokość zabudowy to minimalnie 3 kondygnacje a maksymalnie w rejonie narożnika ulic Legionów i 5KDD1/2 – 8 kondygnacji;
  - 4) ustala się akcent w kompozycji urbanistycznej – zgodnie z rysunkiem planu– patrz §9 ust.1 pkt12);
  - 5) geometrii dachów nie określa się;
  - 6) garaże zintegrowane z zabudową.
7. Zasady i warunki podziału terenu:
- 1) zasady i warunki podziału terenu muszą być zgodne z ustaleniami zawartymi w niniejszym paragrafie uchwały i nie stanowić bariery dla ich realizacji..
8. Stawkę procentową, o której mowa w §5 ust.10 – ustala się dla terenu **MWu3** w wysokości 30%.

## § 17

*powierzchnia terenu: 0,4646 ha*

1. Ustala się teren zabudowy usługowej z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **Um1**.
2. Przeznaczenie podstawowe terenu, o którym mowa w ust.1, to zabudowa usługowa w zakresie: administracji, biur, kultury, oświaty i nauki, organizacji społecznych, obsługi bankowej, gastronomii, opieki zdrowotnej, społecznej i socjalnej.
3. Przeznaczenie uzupełniająca na terenie, o którym mowa w ust.1,to:
  - 1) funkcja mieszkaniowa jednorodzinna w zabudowie istniejącej,
  - 2) obsługa komunikacyjna w zakresie wewnętrznych dojazdów i miejsc postojowych;
  - 3) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.
4. Warunki dopuszczenia przeznaczenia określonego w ust.3:
  - 1) dostosowanie do wymagań przeznaczenia podstawowego oraz poszanowania walorów dawnego założenia dworsko-parkowego, podlegającego ochronie konserwatorskiej;
  - 2) uciążliwości związane z prowadzeniem usług nie mogą oddziaływać niekorzystnie na warunki zamieszkania;
  - 3) respektowanie wszystkich zapisów niniejszego paragrafu.
5. Teren **Um1** wraz z budynkiem dawnego dworu wpisany jest do rejestru zabytków decyzją nr 174/90 z dn.30.10.1990r. i podlega ścisłej ochronie konserwatorskiej, a działania inwestycyjne ich dotyczące określają przepisy szczególnie.
6. Zasady zagospodarowania terenu **Um1**:
  - 1) otoczenie zabudowy zagospodarowywać kompleksowo, zgodnie z zasadami ładu przestrzennego i estetyki oraz wytycznymi konserwatorskimi;
  - 2) zakaz zabudowy i zagospodarowania terenu w sposób tymczasowy;
  - 3) wyklucza się zabudowę w strefie ochrony pomników przyrody – zgodnie z rysunkiem planu;
  - 4) ochronie podlegają drzewa i szpalery drzew- wskazane w rysunku planu do zachowania;
  - 5) wszelkie funkcje związane z obsługą komunikacyjną rozwiązywać w obrębie terenu, w niewielkim zakresie korzystając z sąsiedniego parkingu, oznaczonego na rysunku planu symbolem 13KDP;
  - 6) garażowanie dopuszcza się jedynie w powiązaniu z zabudową;
  - 7) wyklucza się garaże wolnostojące;
  - 8) ustala się wymóg ochrony akustycznej zgodnie z przepisami szczególnymi dla obiektów

- opieki zdrowotnej, społecznej, socjalnej oraz mieszkalnych;
- 9) wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) maksymalna wielkość terenu zabudowanego – 12%,
  - b) minimalna wielkość terenu biologicznie czynnego – 70%.
7. Zasady kształtowania zabudowy na terenie **Um1**:
- 1) ustalone linie zabudowy wyznacza istniejąca zabudowa;
  - 2) zakres i zasady działania przy obiekcie wpisanym do rejestru zabytków ( patrz ust.5 niniejszego paragrafu) oraz w jego otoczeniu określają przepisy szczególne;
  - 3) dla budynku, przekrytego dachem płaskim, sąsiadującego z budynkiem dawnego dworu dopuszcza się nadbudowę , ale wyłącznie w formie poddasza, którego wysokość wyznacza kalenica dawnego dworu, jak również kształt dachu i jego pokrycie powinno być zgodne z geometrią i pokryciem ceramicznym dachu budynku dawnego dworu, przy spełnieniu wszystkich ustaleń niniejszego paragrafu;
  - 4) garaże zintegrowane z zabudową mieszkaniową.
8. Zasady i warunki podziału terenu **Um1**:
- 1) zakaz dokonywania nowych wydzieleni geodezyjnych;
  - 2) dopuszcza się jedynie wydzielenie pod konieczną infrastrukturę techniczną.
9. Stawkę procentową, o której mowa w §5 ust.10 – ustala się dla terenu **Um1** w wysokości 30%.

## § 18

*powierzchnia terenu: 0,2160 ha*

1. Ustala się teren zabudowy usługowej z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **Um2**.
2. Przeznaczenie podstawowe na terenie, o którym mowa w ust.1, to zabudowa usługowa w zakresie: administracji, biur, kultury, oświaty, nauki, organizacji społecznych, obsługi bankowej, gastronomii, opieki zdrowotnej, społecznej i socjalnej.
3. Przeznaczenie uzupełniające na terenie, o którym mowa w ust.1, to:
  - 1) funkcja mieszkaniowa;
  - 2) obsługa komunikacji i miejsca parkingowe;
  - 3) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.
4. Warunki dopuszczenia przeznaczenia określonego w ust.3:
  - 1) dostosowanie do charakteru i wymagań przeznaczenia podstawowego;
  - 2) uciążliwości związane z prowadzeniem usług nie mogą oddziaływać niekorzystnie na warunki zamieszkania;
  - 3) respektowanie wszystkich zapisów niniejszego paragrafu.
5. Zasady zagospodarowania terenu **Um2**:
  - 1) otoczenie zabudowy zagospodarowywać kompleksowo, zgodnie z zasadami ładu przestrzennego i estetyki;
  - 2) zakaz zabudowy i zagospodarowywania terenu w sposób tymczasowy;
  - 3) wszelkie funkcje związane z obsługą komunikacyjną rozwiązywać w obrębie terenu **Um2**, w niewielkim zakresie korzystając z sąsiedniego parkingu, oznaczonego na rysunku planu symbolem 13KDP;
  - 4) garażowanie dopuszcza się jedynie w powiązaniu z zabudową;
  - 5) wyklucza się garaże wolnostojące.
  - 6) ustala się wymóg ochrony akustycznej zgodnie z przepisami szczególnymi dla obiektów opieki zdrowotnej, społecznej, socjalnej oraz mieszkalnych;



- 7) wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) maksymalna wielkość terenu zabudowanego – 30% ,
  - b) minimalna wielkość terenu biologicznie czynnego – 40%.
6. Zasady kształtowania zabudowy na terenie **Um2**:
  - 1) ustalone linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
  - 2) maksymalna wysokość zabudowy liczonej od przyziemia do kalenicy dachu ok. 12 m – od 2-3 kondygnacji, w tym poddasze użytkowe;
  - 3) ustala się dachy dwu lub wielospadowe, symetryczne, o pokryciu ceramicznym, kąt nachylenia połaci dachowych ok. 45° ( tj. dopuszcza się odchylenie do 5°);
  - 4) garaże zintegrowane z zabudową mieszkaniową.
7. Zasady i warunki podziału terenu:
  - 1) nie ustala się zasad i warunków podziału nieruchomości.
8. Stawkę procentową, o której mowa w §5 ust.10 – ustala się dla terenu **Um2** w wysokości 30%.

## § 19

*powierzchnia terenu: 1,2563 ha*

1. Ustala się teren zabudowy usługowej z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **Um3**.
2. Przeznaczenie podstawowe na terenie, o którym mowa w ust.1, to zabudowa usługowa w zakresie: opieki zdrowotnej, społecznej i socjalnej, administracji, biur, kultury, oświaty, nauki, organizacji społecznych i gastronomii oraz niska zieleń urządzona stanowiąca krajobrazowe przedpole ekspozycyjne.
3. Przeznaczenie uzupełniające na terenie, o którym mowa w ust.1, to:
  - 1) funkcja mieszkaniowa;
  - 2) obsługa komunikacji w zakresie dróg wewnętrznych, ciągów pieszych i miejsc parkingowych;
  - 3) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.
4. Warunki dopuszczenia przeznaczenia określonego w ust.3:
  - 1) dostosowanie do charakteru i wymagań przeznaczenia podstawowego;
  - 2) uciążliwości związane z prowadzeniem usług nie mogą oddziaływać niekorzystnie na warunki zamieszkania;
  - 3) respektowanie wszystkich zapisów niniejszego paragrafu.
5. Zasady zagospodarowania terenu **Um3**:
  - 1) ustala się teren przeznaczony pod zabudowę na wschód od wskazanej w rysunku planu nieprzekraczalnej linii zabudowy, natomiast na zachód od niej teren ma zostać przeznaczony na zagospodarowanie niską zielenią, stanowiąc krajobrazowo opracowane otwarte przedpole ekspozycyjne na wyniesienie z zabudowaniami i wieńczącym całość budynkiem kościoła, zlokalizowanym na terenie, oznaczonym na rysunku planu symbolem UR;
  - 2) należy dokonać adaptacji funkcjonalno- przestrzennej otwartego cieku wodnego, którego lokalizację wskazano w planie jako przecinający teren Um3 - teren ITW2 oraz aranżacji jego otoczenia zielenią urządzoną i małą architekturą, w zgodzie z ust.5, pkt 1 niniejszego

paragrafu, w celu wytworzenia przestrzeni o charakterze rekreacyjnym dla użytkowników terenu Um3;

- 3) zakaz zabudowy i zagospodarowywania terenu w sposób tymczasowy;
  - 4) wszelkie funkcje związane z obsługą komunikacyjną należy rozwiązywać w obrębie terenu Um3;
  - 5) garażowanie dopuszcza się jedynie w powiązaniu z zabudową;
  - 6) wyklucza się garaże wolnostojące;
  - 7) przez część terenu przebiega linia elektroenergetyczna o napięciu 110kV – patrz rysunek planu oraz §8 pkt3), w jej pobliżu dopuszczalny poziom pól elektroenergetycznych dla miejsc dostępnych dla ludności określają przepisy szczególne;
  - 8) ustala się wymóg ochrony akustycznej zgodnie z przepisami szczególnymi dla obiektów opieki zdrowotnej, społecznej, socjalnej oraz mieszkalnych;
  - 9) wskaźniki zagospodarowania terenu:
    - a) maksymalna wielkość terenu zabudowanego – 30%,
    - b) minimalna wielkość terenu biologicznie czynnego – 55%.
6. Zasady kształtowania zabudowy na terenie **Um3**:
- 1) nieprzekraczalną linię zabudowy wskazano w rysunku planu;
  - 2) wysokość zabudowy to od 2 do 3 kondygnacji, w tym poddasze użytkowe;
  - 3) ustala się dachy dwu lub wielospadowe, symetryczne, o pokryciu ceramicznym, kąt nachylenia połaci dachowych ok. 45° ( tj. dopuszcza się odchylenie do 5°);
  - 4) garaże zintegrowane z zabudową.
7. Zasady i warunki podziału terenu:
- 1) nie ustala się zasad i warunków podziału nieruchomości, lecz muszą one umożliwiać realizację ustaleń niniejszego paragrafu
8. Stawkę procentową, o której mowa w §5 ust.10 – ustala się dla terenu **Um3** w wysokości 30%.

## § 20

*powierzchnia terenu: 1,1413 ha*

1. Ustala się teren usług kultu religijnego, oznaczony na rysunku planu symbolem **UR**.
2. Podstawowe przeznaczenie terenu, o którym mowa w ust.1: zabudowa o charakterze sakralnym.
3. Przeznaczenie uzupełniające na terenie, o którym mowa w ust.1:
  - 1) funkcje usługowe i mieszkalne, towarzyszące przeznaczeniu podstawowemu;
  - 2) obsługa komunikacyjna w zakresie wewnętrznych dróg i ciągów pieszych oraz miejsca parkingowe;
  - 3) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.
4. Warunki dopuszczenia przeznaczenia określonego w ust.3:
  - 1) dostosowanie charakterem, skalą i formą architektoniczną do obiektu sakralnego;
  - 2) uciążliwości związane z prowadzeniem usług nie mogą oddziaływać niekorzystnie na warunki zamieszkania;
  - 3) respektowanie wszystkich ustaleń niniejszego paragrafu.
5. Zasady zagospodarowania terenu **UR**:
  - 1) otoczenie obiektu sakralnego i zabudowy mu towarzyszącej zagospodarowywać kompleksowo, zgodnie z zasadami ładu przestrzennego i estetyki;
  - 2) zakaz zabudowy i zagospodarowywania terenu w sposób tymczasowy;
  - 3) obsługę komunikacyjną wraz z miejscami parkingowymi lokalizować w obrębie terenu

UR;

- 4) garażowanie dopuszcza się jedynie w powiązaniu z zabudową;
- 5) wyklucza się garaże wolnostojące;
- 6) ustala się wymóg ochrony akustycznej zgodnie z przepisami szczególnymi – w przypadku wprowadzenia funkcji mieszkaniowej;
- 7) wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) maksymalna wielkość terenu zabudowanego – 30%,
  - b) minimalna wielkość terenu biologicznie czynnego – 40%.
6. Zasady kształtowania zabudowy na terenie **UR**:
  - 1) nie określa się zasad kształtowania architektury obiektu sakralnego, będącego w trakcie realizacji;
  - 2) ustalone i nieprzekraczalne linie obiektu sakralnego i innych obiektów towarzyszących – zgodnie z rysunkiem planu;
  - 3) maksymalna wysokość zabudowy towarzyszącej obiektowi sakralnego to trzy kondygnacje, w tym liczone poddasze użytkowe, jednak nie więcej niż 12 m od przyziemia do kalenicy dachu;
  - 4) dachy dwu lub wielospadowe, symetryczne, pokryte dachówką ceramiczną, kąt nachylenia połaci dachowych ok. 45° ( tj. dopuszcza się odchylenie do 5°);
  - 5) skala, bryła i charakter architektury obiektów, towarzyszących obiektowi sakralnemu, ma nawiązywać do budynków mieszkalnych, tworzących historyczny układ architektoniczno-urbanistyczny przy ul. Częstochowskiej ( patrz rysunek planu i §9 pkt.10).
7. Zasady i warunki podziału terenu:
  - 1) nie ustala się zasad i warunków podziału nieruchomości, lecz muszą one umożliwiać realizację ustaleń niniejszego paragrafu.
8. Stawkę procentową, o której mowa w §5 ust.10 – ustala się dla terenu **UR** w wysokości 30%.

## § 21

*powierzchnia terenu: 0,2232 ha*

1. Ustala się teren zabudowy usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **U1**.
2. Przeznaczenie podstawowe terenu, o którym mowa w ust.1, to usługi o charakterze osiedlowym.
3. Przeznaczenie uzupełniające na terenie, o którym mowa w ust.1:
  - 1) funkcja mieszkaniowa;
  - 2) obsługa komunikacji w zakresie wewnętrznych dróg dojazdowych oraz miejsc parkingowych, stosownie do potrzeb funkcji usługowej;
  - 3) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.
4. Warunki dopuszczenia przeznaczenia określonego w ust.3:
  - 1) dostosowanie do charakteru i wymagań przeznaczenia podstawowego;
  - 2) uciążliwości związane z prowadzeniem usług nie mogą oddziaływać niekorzystnie na warunki zamieszkania;
  - 3) respektowanie wszystkie zapisów niniejszego paragrafu.
5. Zasady zagospodarowania terenu **U1**:
  - 1) zakaz zabudowy i zagospodarowywania terenu w sposób tymczasowy;
  - 2) zakaz zabudowy w strefie istniejącej skarpy;
  - 3) wewnątrz terenu U1 od strony przylegającego do niego terenu ZP2 zagospodarowywać w sposób umożliwiający wgląd i dostęp do zieleni;

- 4) funkcje związane z obsługą komunikacyjną tj. wewnętrzną drogą, ciągami pieszymi oraz miejscami parkingowymi rozwiązywać w obrębie terenu U1, w formie i ilości niezbędnej dla pełnej obsługi;
  - 5) garażowanie dopuszcza się jedynie w powiązaniu z zabudową;
  - 6) wyklucza się garaże wolnostojące;
  - 7) ustala się wymóg ochrony akustycznej zgodnie z przepisami szczególnymi – w przypadku wprowadzenia funkcji mieszkaniowej;
  - 8) wskaźniki zagospodarowania terenu:
    - a) maksymalna wielkość terenu zabudowanego – 30%,
    - b) minimalna wielkość terenu biologicznie czynnego - 30%.
6. Zasady kształtowania zabudowy terenu **U1**:
- 1) ustalona linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
  - 2) minimalna wysokość zabudowy to 2 kondygnacje naziemne maksymalna 3 kondygnacje naziemne;
  - 3) geometrii dachów nie określa się;
  - 4) garażowanie dopuszcza się jedynie w powiązaniu z zabudową.
7. Zasady i warunki podziału terenu:
- 1) zakazuje się dokonywania nowych podziałów geodezyjnych;
  - 2) dopuszcza się jedynie wydzielienia pod konieczną infrastrukturę techniczną.
8. Stawkę procentową, o której mowa w §5 ust.10 – ustala się dla terenu **U1** w wysokości 30%.

## § 22

*powierzchnia terenu: 0,0753ha*

1. Ustala się teren zabudowy usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **U2**.
2. Przeznaczenie podstawowe terenu, o którym mowa w ust.1, to zabudowa usługowa w zakresie, stanowiącym kontynuację funkcji na działce sąsiedniej, znajdującej się poza granicami planu, tj.: opieki zdrowotnej, społecznej i socjalnej, organizacji społecznych.
3. Przeznaczenie uzupełniające na terenie, o którym mowa w ust.1:
  - 1) zieleni urządzonej;
  - 2) obsługa komunikacji w zakresie wewnętrznych dróg dojazdowych oraz miejsc parkingowych, stosownie do potrzeb funkcji usługowej;
  - 3) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.
4. Warunki dopuszczenia przeznaczenia określonego w ust.3:
  - 1) dostosowanie do charakteru i wymagań przeznaczenia podstawowego;
  - 2) respektowanie wszystkie zapisów niniejszego paragrafu.
5. Zasady zagospodarowania terenu **U2**:
  - 1) zakazuje się zabudowy i zagospodarowywania terenu w sposób tymczasowy;
  - 2) funkcje związane z obsługą komunikacyjną tj. wewnętrzną drogą, ciągami pieszymi oraz miejscami parkingowymi rozwiązywać w obrębie terenu U2, w formie i ilości niezbędnej dla pełnej obsługi;
  - 3) garażowanie dopuszcza się jedynie w powiązaniu z zabudową;
  - 4) wyklucza się garaże wolnostojące;
  - 5) ustala się wymóg ochrony akustycznej zgodnie z przepisami szczególnymi dla obiektów opieki zdrowotnej, społecznej i socjalnej;
  - 6) wskaźniki zagospodarowania terenu powinny odpowiadać wskazaniom wynikającym z przepisów szczególnych i uwzględniać rozbudowę, stanowiącą kontynuację formy

- i gabarytów obiektu istniejącego na sąsiedniej działce, znajdującej się poza granicami planu.
6. Zasady kształtowania zabudowy terenu **U2**:
    - 1) ustalona linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
    - 2) minimalna wysokość zabudowy to 2 kondygnacje naziemne, maksymalna 3 kondygnacje naziemne;
    - 3) geometrii dachów nie określa się;
    - 4) garażowanie dopuszcza się jedynie w powiązaniu z zabudową.
  7. Zasady i warunki podziału terenu:
    - 1) zakazuje się dokonywania nowych podziałów geodezyjnych;
    - 2) dopuszcza się jedynie wydzielania pod konieczną infrastrukturę techniczną.
  8. Stawkę procentową, o której mowa w §5 ust.10 – ustala się dla terenu **U2** w wysokości 30%.

## § 23

*powierzchnia terenu: 0,1430 ha*

1. Ustala się teren zieleni publicznej urządzonej i zieleni towarzyszącej istniejącej zabudowie jednorodzinnej szeregowej (zlokalizowanej poza granicami niniejszego planu), oznaczony na rysunku planu symbolem **ZP1**.
2. Przeznaczenie podstawowe terenu, o którym mowa w ust.1, to: zieleni parkowa o charakterze rekreacyjnym oraz towarzysząca istniejącej zabudowie jednorodzinnej szeregowej.
3. Przeznaczenie uzupełniające na terenie, o którym mowa w ust.1:
  - 1) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
4. Warunkiem dopuszczenia przeznaczenia określonego w ust.3 jest:
  - 1) dostosowanie do charakteru i wymagań przeznaczenia podstawowego;
  - 2) respektowanie ustaleń zawartych w niniejszym paragrafie.
5. Zasady zagospodarowania terenu **ZP1**:
  - 1) teren zagospodarowywać kompleksowo zielenią niską i wysoką oraz małą architekturą;
  - 2) należy dokonać adaptacji funkcjonalno-przestrzennej odkrytego cieku wodnego, którego lokalizację ustalono w planie na terenie ITW2 w celu wytworzenia zagospodarowania atrakcyjnego krajobrazowo;
  - 3) w strefie ochrony istniejącej skarpy – wskazanej w rysunku planu – właściciel terenu zobowiązany jest do:
    - a) niedopuszczania do istotnych zmian w ukształtowaniu skarpy,
    - b) zachowania i ochrony istniejącej zieleni,
    - c) niedopuszczania do zjawisk erozyjnych poprzez realizację właściwego odwodnienia skarpy i nasadzeń odpowiednio gatunkowo zieleni;
  - 4) ustala się zakaz zabudowy kubaturowej;
  - 5) zakaz zabudowy i zagospodarowywania tymczasowego;
  - 6) przez część terenu przebiega linia elektroenergetyczna o napięciu 110kV– patrz rysunek planu oraz §8 pkt3), w jej pobliżu dopuszczalny poziom pól elektroenergetycznych dla miejsc dostępnych dla ludności określają przepisy szczególne;
  - 7) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 90%.
6. Zasady i warunki podziału terenu:
  - 1) zakaz dokonywania nowych wydzieleni geodezyjnych;
  - 2) dopuszcza się wydzielania pod konieczną infrastrukturę techniczną.
7. Stawkę procentową, o której mowa w §5 ust.10 – ustala się dla terenu **ZP1** w wysokości

30%.

## § 24

*powierzchnia terenu: 0,4984 ha i 0,0459 ha*

1. Ustala się tereny zieleni publicznej urządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZP2**.
2. Przeznaczenie podstawowe terenu, o którym mowa w ust.1, to: zieleni parkowa o charakterze rekreacyjnym oraz ważny element naturalnego odwadniania.
3. Przeznaczenie uzupełniające na terenie, o którym mowa w ust.1:
  - 1) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
4. Warunkiem dopuszczenia przeznaczenia określonego w ust.3 jest:
  - 1) dostosowanie do charakteru i wymagań przeznaczenia podstawowego;
  - 2) respektowanie ustaleń zawartych w niniejszym paragrafie.
5. Zasady zagospodarowania terenu **ZP2**
  - 1) teren zagospodarowywać kompleksowo zielenią niską i wysoką, małą architekturą i niekubaturowymi urządzeniami sportu i wypoczynku;
  - 2) należy dokonać adaptacji funkcjonalno-przestrzennej zbiorników retencyjno-rekreacyjnych wód deszczowo-drenażowych, których lokalizację ustalono w planie na sąsiednich terenach ITW1 i ITW4 w celu wytworzenia zagospodarowania o charakterze rekreacyjnym;
  - 3) ustala się zakaz zabudowy kubaturowej;
  - 4) zakaz zabudowy i zagospodarowywania tymczasowego;
  - 5) w strefie ochrony istniejącej skarpy – wskazanej w rysunku planu – właściciel terenu zobowiązany jest do:
    - a) niedopuszczania do istotnych zmian w ukształtowaniu skarpy,
    - b) zachowania i ochrony istniejącej zieleni,
    - c) niedopuszczania do zjawisk erozyjnych poprzez realizację właściwego odwodnienia skarpy i nasadzeń odpowiednio gatunkowo zieleni
  - 6) należy wykształcić około 10 metrową strefę wysokiej zieleni izolacyjnej – zgodnie z rysunkiem planu;
  - 7) ochronie podlegają drzewa i szpalery drzew – wskazane w rysunku planu do zachowania;
  - 8) ustala się przebieg ścieżek pieszo-rowerowych– zgodnie z rysunkiem planu;
  - 9) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 90%.
6. Zasady i warunki podziału terenu:
  - 1) zakaz dokonywania nowych wydzieleń geodezyjnych;
  - 2) dopuszcza się wydzielenia pod konieczną infrastrukturę techniczną.
7. Stawkę procentową, o której mowa w §5 ust.10 – ustala się dla terenu **ZP2** w wysokości 30%.

## § 25

1. Ustala się tereny komunikacji i obsługi komunikacji, w tym:
  - 1) drogi publiczne, oznaczone na rysunku planu symbolem **KD** wraz z poprzedzającym go numerem porządkowym i innymi symbolami dookreślającymi typy komunikacji tj. klasy i parametry ulic w sposób następujący : ulice: G – ulica główna, L – ulica lokalna,

- D – ulica dojazdowa, 1/2 – pierwsza cyfra określa ilość jezdni, druga cyfra określa ilość pasów ruchu, T – tramwaj, P – parking, CR – trasa pieszo-rowerowa.
2. Ustala się generalne zasady rozwiązań systemu komunikacyjnego zgodnie z przebiegiem linii rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu.
  3. Ustala się następujące zasady kształtowania i obsługi komunikacji:
    - 1) ustala się linie rozgraniczające fragmentu modernizowanej ulicy Królewieckiej, oznaczonej na rysunku planu symbolem **1KDG2/2 + T**;
    - 2) ustala się linie rozgraniczające nowoprojektowanej ulicy, oznaczonej na rysunku planu symbolem **2KDL1/2**, wymagany wyłącznie chodnik jednostronny, należy wykształcić w liniach rozgraniczających tej ulicy aleję drzew;
    - 3) ustala się linie rozgraniczające modernizowanej ulicy Częstochowskiej, oznaczonej na rysunku planu symbolem **3KDL1/2**:
      - a) fragment tej ulicy objęty jest ścisłą ochroną konserwatorską i procedurę działania na tym terenie określają przepisy szczególne,
      - b) ochronie podlegają drzewa i szpalery drzew – wskazane w rysunku planu do zachowania;
      - c) należy dokonać nowych nasadzeń drzew w celu odtworzenie alei historycznej;
    - 4) ustala się linie rozgraniczające nowoprojektowanej ulicy, oznaczonej na rysunku planu symbolem **4KDD1/2**, należy wykształcić w liniach rozgraniczających tej ulicy aleję drzew;
    - 5) ustala się linie rozgraniczające nowoprojektowanej ulicy, oznaczonej na rysunku planu symbolem **5KDD1/2**, należy wykształcić w liniach rozgraniczających tej ulicy aleję drzew;
    - 6) ustala się linie rozgraniczające nowoprojektowanej ulicy, oznaczonej na rysunku planu symbolem **6KDD1/2**, należy wykształcić w liniach rozgraniczających tej ulicy aleję drzew;
    - 7) ustala się linie rozgraniczające nowoprojektowanej ulicy, oznaczonej na rysunku planu symbolem **7KDD1/2**, należy wykształcić w liniach rozgraniczających tej ulicy aleję drzew;
    - 8) ustala się linie rozgraniczające nowoprojektowanej ulicy, oznaczonej na rysunku planu symbolem **8KDD1/2**, należy wykształcić w liniach rozgraniczających tej ulicy aleję drzew;
    - 9) ustala się linie rozgraniczające trasy pieszo-rowerowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem **9KDCR**;
    - 10) ustala się linie rozgraniczające trasy pieszo-rowerowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem **10KDCR**; teren objęty jest ścisłą ochroną konserwatorską i procedurę działania na nim określają przepisy szczególne;
      - a) ochronie podlegają drzewa i szpalery drzew – wskazane w rysunku planu do zachowania;
    - 11) ustala się linie rozgraniczające trasy pieszo-rowerowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem **11KDCR**;
    - 12) ustala się linie rozgraniczające trasy pieszo-rowerowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem **12KDCR**;
    - 13) ustala się linie rozgraniczające parkingu z centralnie usytuowanym skwerem wraz z przylegającym do terenu Um2 chodnikiem i pasem zieleni, oznaczony na rysunku planu symbolem **13 KDP**.
  4. Zasady zagospodarowania terenów komunikacji publicznej:
    - 1) w liniach rozgraniczających ulic zakazuje się realizacji obiektów budowlanych, technicznych z wyjątkiem: urządzeń technicznych ulic oraz związanych z utrzymaniem i obsługą ruchu oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, niezwiązanych

- z potrzebami zarządzania drogami lub potrzebami ruchu drogowego;
- 2) w liniach rozgraniczających wszystkich projektowanych i modernizowanych ulic należy realizować obustronne chodniki z wyjątkiem ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 2KDL1/2;
  - 3) we wszystkich liniach rozgraniczających komunikacji w maksymalnie możliwym stopniu zachowywać i wprowadzać zielen, zgodnie z przepisami szczególnymi i szczegółowymi niniejszej uchwały;
  - 4) należy zachować drzewa i szpalery drzew wskazane w rysunku planu;
  - 5) zakazuje się sytuowania wolnostojących nośników reklamowych, natomiast należy je sytuować tylko w połączeniu z innymi elementami zagospodarowania przestrzeni jednak z wykluczeniem obiektów wpisanych do rejestru zabytków, obiektów objętych niniejszym planem ochroną konserwatorską i zieleni; wszelkie nośniki reklamowe powinny stanowić formę drugoplanową w zagospodarowaniu terenu, a ich rola powinna ograniczać się do podrzędnej funkcji uzupełniającej;
5. Projekty budowlane modernizacji istniejących i budowy nowych ulic i parkingów powinny zawierać rozwiązania techniczne zapobiegające rozprzestrzenianiu hałasu komunikacyjnego poza ich granice ponad dopuszczalny poziom określony dla terenów z nimi sąsiadującymi.
6. Zasady podziału nieruchomości:
- 1) dopuszcza się realizację nowych wydziełów geodezyjnych bez określania ich warunków, z zachowaniem przepisów szczególnych;
  - 2) dopuszcza się wydzielenia pod konieczną infrastrukturę techniczną.
7. Stawkę procentową, o której mowa w §5 ust.10 - ustala się dla terenu **KD** w wysokości 30%.

## § 26

*powierzchnie terenu: ITW1-0,2140ha; ITW2-0,0505 ha; ITW3-0,2596 ha; ITW4-0,4158 ha; ITW5-0,7066 ha; ITE - 0,0392 ha; ITG – 0,0101ha.*

### 1. Ustala się tereny infrastruktury technicznej:

- 1) pod budowle, urządzenia i infrastrukturę kanalizacji deszczowej – **ITW1, ITW2, ITW3 i ITW4**, tworzące główną strukturę naturalnego odwodnienia i systemu kanalizacji deszczowej dla obszaru planu i terenów przyległych, powiązanych strukturą hydrogeologiczną;
  - a) podstawowe przeznaczenie terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **ITW1**, to: zbiornik retencyjno-rekreacyjny wód deszczowo-drenażowych, wraz z osadnikami i separatorami usytuowanymi na wlotach kanalizacji deszczowej oraz drogami dojazdowymi do tych urządzeń;
  - b) podstawowe przeznaczenie terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **ITW2**, to: odkryty ciek wodny, będący elementem naturalnego systemu odwadniającego i kanalizacji deszczowej;
  - c) wskazane alternatywne podstawowe przeznaczenie terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **ITW3**, wewnątrz terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MWu3, to: zbiornik retencyjno-rekreacyjny wód deszczowo-drenażowych, wraz z osadnikami i separatorami usytuowanymi na wlotach kanalizacji deszczowej oraz drogami dojazdowymi do tych urządzeń; konsekwencje rezygnacji z jego realizacji i alternatywne rozwiązania określono w § 16 i § 26 ust.1.pkt1) ppkt d);
  - d) podstawowe przeznaczenie terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **ITW4**, to: zbiornik retencyjno-rekreacyjny wód deszczowo-drenażowych, wraz z osadnikami i separatorami usytuowanymi na wlotach kanalizacji deszczowej oraz drogami dojazdowymi do tych urządzeń a także kładką dla ruchu pieszego- zgodnie



- z rysunkiem planu; rezygnacja z budowy zbiornika ITW3 pociąga za sobą przeciążenie zbiornika ITW4, co w konsekwencji wymusza wykonanie przy nim cięższych umocnień;
- 2) pod budowle, urządzenia i infrastrukturę kanalizacji wodociągowej –**ITW5**;
    - a) podstawowe przeznaczenie terenu **ITW5**, to zbiorniki retencyjne wody pitnej wraz ze stacją podnoszenia ciśnienia wody;
  - 3) elektroenergetycznej: pod lokalizację stacji transformatorowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **ITE** – *powierzchnia terenu: 0,392ha*;
  - 4) gazowniczej: pod lokalizację stacji redukcyjno-pomiarowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **ITG** – *powierzchnia terenu 0, 0101 ha*; wskazana w rysunku planu lokalizacja uwzględnia przeniesienie istniejącej stacji redukcyjno-pomiarowej przy ul. Królewieckiej.
2. Ustala się schemat przebiegu projektowanej kanalizacji deszczowej – zgodnie z rysunkiem planu.
  3. Zasady kształtowania i obsługi infrastruktury technicznej należy realizować zgodnie z §9 i ustaleniami niniejszego paragrafu.
  4. Zasady i warunki podziału terenu:
    - 1) przerywane linie rozgraniczające tereny ITW1, ITW2, ITW3 i ITW4 wyznaczają maksymalny teren potrzebny do zamierzenia inwestycyjnego, lecz jego powierzchnia może ulec zmianie w wyniku realizacji konkretnych projektów budowlanych dotyczących poszczególnych zbiorników retencyjno-rekreacyjnych oraz urządzeń, budowli, dojazdów i zagospodarowania im towarzyszącego.
  5. Stawkę procentową, o której mowa w §5 ust.10 – ustala się dla terenów **IT** w wysokości 30%.

## **PRZEPISY KOŃCOWE**

### **§ 27**

Zgodnie z art.34 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wejście w życie niniejszej uchwały powoduje utratę mocy Uchwały Nr XXXIV/671/98 Rady Miejskiej w Elblągu z dnia 18.06.1998r.( Dz. Urz. Województwa Elbląskiego Nr 10, poz.65 z 25.06.1998r.) w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Legionów - Częstochowska” w Elblągu.

### **§ 28**

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Elbląg.

### **§ 29**

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