

## UCHWAŁA Nr XLVI/251/2010

Rady Gminy Elbląg

z dnia 28 października 2010 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu  
terenu obrębu geodezyjnego Czechowo.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 oraz art. 40 ust. 1 i art. 41 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591; zm. 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 i 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, Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974, Nr 173, poz. 1218, z 2008r. Nr 180, poz. 1111, Nr 223, poz. 1458 z 2009 r. Nr 52, poz. 420, Nr 157, poz. 1241, oraz z 2010 r. Nr 28, poz. 142, Nr 28, poz. 146, Nr 106, poz. 675) oraz art. 20 ust. 1 oraz art. 29 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717; zm. 2004 nr 6, poz. 41, nr 141, poz. 1492; z 2005 r. nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087, z 2006 r. Nr 45, poz. 319, Nr 225, poz. 1635, z 2007 r. Nr 127, poz. 880, z 2008 r. Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237, Nr 220, poz. 1413, oraz z 2010 r. Nr 24, poz. 124, Nr 75, poz. 474 , Nr 106, poz. 675, Nr 119, poz. 804, Nr 130 poz. 871, Nr 149, poz. 996, Nr 155 poz. 1043), a także uchwały Rady Gminy Elbląg nr XVII/95/2008 z dnia 22 kwietnia 2008 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu terenu obrębu geodezyjnego Czechowo oraz uchwały Rady Gminy Elbląg nr XX/111/2008 z dnia 25 września 2008 r. w sprawie zmiany uchwały o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu terenu obrębu geodezyjnego Czechowo Rada Gminy Elbląg na wniosek Wójta Gminy Elbląg uchwała, co następuje:

**Rozdział 1  
Ustalenia podstawowe.**

**§ 1. 1.** Stwierdza się zgodność projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu terenu obrębu geodezyjnego Czechowo z ustaleniami zawartymi w Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego gminy Elbląg uchwalonymi uchwałą Rady Gminy Elbląg nr 165/XXIII//2000 z dnia 29 września 2000 r.

2. Uchwała się Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego dla fragmentu terenu obrębu geodezyjnego Czechowo w granicach opracowania oznaczonych na rysunku planu - załączniku nr 1 do uchwały.

3. Integralną część niniejszej uchwały stanowi:

- 1) załącznik nr 1 - rysunek planu w skali 1:1000 obowiązujący w zakresie określonym w uchwale i na rysunku.
- 2) załącznik nr 2 - rozpatrzenie przez Radę Gminy uwag wniesionych do projektu podczas wyłożenia planu.

3) załącznik nr 3 - sposób realizacji zadań zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania zgodnie z prze-pisami o finansach publicznych.

**§ 2.** Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) działce budowlanej – rozumie się przez to nieruchomości gruntową lub działkę gruntu, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych wynikające z odrębnych przepisów;
- 2) działalności gospodarczej – należy przez to rozumieć działalność zarobkową (wytwórczą, handlową, usługową) prowadzoną w sposób zorganizowany i ciągły;
- 3) elewacji prestiżowej – oznacza to, że projekt i wykonanie wskazanej w planie elewacji ma charakteryzować się wysokimi walorami architektonicznymi w zakresie użycia materiałów i proporcji bryły budynku;
- 4) karcie terenu - zagregowany zapis ustaleń szczegółowych dotyczących określonego terenu wyróżnionego symbolem;
- 5) linii rozgraniczającej tereny o różnym sposobie użytkowania – należy przez to rozumieć granicę nieprzekraczalną dla terenów, których przeznaczenie jest inne niż na terenie sąsiednim;
- 6) linii rozgraniczającej tereny o tym samym sposobie użytkowania – należy przez to rozumieć obowiązującą linię podziałów wewnętrznych na tereny o jednorodnym przeznaczeniu, w tym przypadku podział dróg na różne klasy;
- 7) ładzie przestrzennym - rozumie się przez to takie ukształtowanie przestrzeni, które tworzy harmonijną całość oraz uwzględnia w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno - estetyczne;
- 8) nieprzekraczalnej linii zabudowy – oznacza to linię zabudowy, której nie można przekroczyć, ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz określonych w ustaleniach planu innych rodzajów budowli;
- 9) obiekcie - należy przez to rozumieć budynek, budowlę ewentualnie zespół budynków lub budowli stanowiący całość zainwestowania i zagospodarowania jednej działki budowlanej;
- 10) ustalonej linii zabudowy - oznacza to linię zabudowy, na której musi być ustawiona ściana elewacji frontowej

budynku; dopuszcza się przesunięcie przed linię zabudowy na odległość do 2,0 m schodów, ganku, zadaszenia, balkonu lub innych drobnych elementów elewacji budynku;

- 11) ograniczeniu uciążliwości – oznacza to, że zasięg uciążliwości dla środowiska, będący skutkiem prowadzonej działalności gospodarczej, musi być bezwzględnie ograniczony do granic własności obszaru, do którego inwestor posiada tytuł prawny, a znajdujące się w nim pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi, winny być wyposażone w techniczne środki ochrony przed tymi uciążliwościami;
- 12) powierzchni biologicznie czynnej – rozumie się przez to część działki budowlanej na gruncie rodzimym, która pozostaje niezabudowana powierzchniowo lub kubaturowo w głąb gruntu, na nim oraz nad nim; nie stanowiąca nawierzchni dojazdów i dojeżdżających pieszych, pokryta trwałą roślinnością lub użytkowana rolniczo. Typową powierzchnią biologicznie czynną stanowią tereny zieleni towarzyszące zabudowie, w tym ogrody, sady, zadrzewienia, zakrzewienia, trawniki, zbiorniki wodne powierzchniowe, uprawy rolne;
- 13) powierzchni ogólnej – należy przez to rozumieć sumę powierzchni rzutów wszystkich budynków na terenie działki budowlanej po obrysie ścian kondygnacji przyziemnej;
- 14) przepisach odrębnych (szczególnych) – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych;
- 15) przestrzeni publicznej - wszelkie miejsca dostępne powszechnie i nieodpłatnie, fizyczna przestrzeń w której może znaleźć się każda jednostka społeczna (przykładami przestrzeni publicznych są drogi i ulice, place oraz różne stale dostępne budowle i budynki stanowiące własność publiczną, przestrzeniami publicznymi są też zwykle różne formy krajobrazu przyrodniczego stanowiące własność państwową lub gminną), w rozumieniu planu przestrzeni publicznej stanowią tereny wyznaczone pod: drogi, zieleń naturalną, ciągi pieszo-jezdne;
- 16) rysunku planu – należy przez to rozumieć rysunek stanowiący załącznik graficzny nr 1 do niniejszej uchwały;
- 17) terenie – rozumie się przez to teren o określonym w planie przeznaczeniu, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony symbolem (literami lub literami i cyframi);
- 18) uciążliwości – należy przez to rozumieć zespół negatywnych bodźców (będących skutkiem określonej działalności) pogarszających warunki życia mieszkańców poprzez obniżenie standardów środowiska przyrodniczego poniżej obowiązujących norm w przepisach szczególnych;
- 19) usługach – należy przez to rozumieć obiekty usługowe wolnostojące lub wbudowane lokale usługowe, służące funkcji usługowej w zakresie handlu, usług dla ludności, rzemiosła i wytwórczości;
- 20) zabudowa nisko-intensywna – należy przez to rozumieć zabudowę realizowaną przez budynki,

których wysokość nie przekracza 2 kondygnacji naziemnych wraz z poddaszem.

§ 3. 1. Celem regulacji zawartych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego jest:

- 1) ustalenie przeznaczenia terenów pod określone funkcje,
- 2) ustalenie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,
- 3) ustalenie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego,
- 4) ustalenie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
- 5) ustalenie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym ustalenie linii zabudowy, gabarytów obiektów oraz wskaźników intensywności zabudowy,
- 6) tereny przeznaczone do wydobycia kruszywa (górnictwo) oraz tereny powyrobowiskowe,
- 7) określenie szczegółowych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy,
- 8) ustalenie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

2. W granicach planu nie występują:

- 1) tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych,
- 2) obiekty i tereny podlegające ochronie dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz ochronie dóbr kultury współczesnej,
- 3) tereny zagrożone powodzią.

§ 4. 1. Ustala się, że główną funkcją terenu dla obszaru objętego planem jest:

- 1) Funkcja mieszkaniowa zabudowy jednorodzinnej oznaczona symbolem MN;
- 2) Funkcja rolnicza - teren oznaczony symbolem R;
- 3) Teren zieleni parkowej - teren oznaczony symbolem ZP
- 4) Funkcje towarzyszące:
  - a) komunikacja oznaczona symbolem KD (KDD, KDW, KDX).

2. Część terenu pozostaje w dotychczasowym użytkowaniu:

- a) zieleń naturalna oznaczona symbolem Zn,
- b) tereny zalesione oznaczone symbolem ZL,
- c) wody powierzchniowe śródlądowe, cieki wodne i rowy melioracyjne WS.

3. Tereny górnicze - wydobycie kruszywa i dostosowanie terenów powyrobowiskowych pod zabudowę mieszkaniową, oznaczone na rysunku planu symbolem TG/MN.

§ 5. Ustala się obowiązek przeprowadzenia badań geologicznych gruntów w miejscach projektowanej lokalizacji obiektów, w celu określenia ich nośności i głębokości zalegania wód podziemnych, które będą

miały wpływ na konstrukcje i zabezpieczenia realizowanych obiektów.

**§ 6.** Ustala się, że obsługa komunikacyjna terenu objętego opracowaniem oparta jest o drogi gminne łączące się z miastem Elbląg, które łączą obszar planu:

- 1) ulice o funkcji dojazdowej, oznaczone na rysunku planu symbolem KDD,
- 2) ulice o funkcji wewnętrznej, które stanowią własność gminy lub współwłasność prywatną, oznaczone na rysunku planu symbolem KDW. Ulice, o których mowa oznaczone są na rysunku nr 1 - załączniku graficznym do planu.

1. Dla nowej zabudowy ustala się obowiązek zapewnienia miejsc postojowych w ilościach nie mniejszych niż:

- 1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 1 miejsce postojowe na 1 gospodarstwo domowe, nie licząc miejsc w garażu,
- 2) dla działalności gospodarczej (usług i produkcji) - 1 miejsce postojowe na 10 m<sup>2</sup>.

**§ 7.** Ustalenia ogólne w zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

- 1) Cechy elementów zagospodarowania przestrzennego podlegające ochronie:
  - a) cieków wodnych oznaczonych na rysunku planu.
- 2) Elementy zagospodarowania przestrzennego wymagające ukształtowania:
  - a) zabudowa mieszkaniowa, jej parametry, kształt dachów, linie zabudowy,
  - b) sieci dróg dojazdowych, wewnętrznych oraz ciągów pieszych i pieszo-jezdnymi.

**§ 8.** Ustalenia ogólne dotyczące zasad ochrony środowiska przyrodniczego:

- 1) teren nie jest objęty żadną formą ochrony przyrody,
- 2) gospodarowanie zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa (ustawa o ochronie przyrody, ustawa o ochronie środowiska itp.) oraz ustaleniami planu zawartymi w części ogólnej i szczegółowej,
- 3) zachowanie powierzchni biologicznie czynnej dla terenów istniejącej i projektowanej zabudowy - zgodnie z ustaleniami szczegółowymi zawartymi w kartach terenu,
- 4) zakaz odprowadzania ścieków do gleby i wód powierzchniowych, docelowo podłączenie wszystkich budynków wytwarzających ścieki do sieci kanalizacji sanitarnej, przejściowo dopuszcza się rozwiązania indywidualne dopuszczone prawem,
- 5) zakaz budowy zakładów i obiektów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi i o szkodliwym wpływie na środowisko (wymagających lub mogących wymagać opracowania raportu zgodnie z Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2004 r. w sprawie określenia rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz szczegółowych uwarunkowań związanych z kwalifikowaniem przedsięwzięcia do sporządzenia

raportu o oddziaływaniu na środowisko Dz. U. z dnia 3 grudnia 2004 r.), z wyjątkiem dróg oraz sieci infrastruktury technicznej,

- 6) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych wód opadowych do gruntu lub rowów melioracyjnych.

**§ 9.** W zakresie ochrony krajobrazu kulturowego ustala się:

- 1) utrzymanie proporcji zabudowy do powierzchni biologicznie czynnej,
- 2) wprowadzenie architektury obiektów nowoprojektowanych, która podniesie wartość przestrzeni przyrodniczej,
- 3) tworzenie „zielonych ogrodów” poprzez realizację zieleni przydomowej na działkach zabudowy jednorodzinnej,
- 4) nasadzenie zieleni w postaci drzew i krzewów, zgodnej z predyspozycją naturalną gleby.

**§ 10.** 1. Ustala się, że obszar będzie wyposażony w systemy infrastruktury technicznej. Sieci i związane z nimi urządzenia znajdować się będą w liniach rozgraniczających poszczególnych ulic poza pasem jezdni lub w terenach przeznaczonych pod zabudowę. Infrastruktura, o której mowa, dotyczy linii i urządzeń technicznych z nią związanych dla sieci:

- a) elektroenergetycznej przesyłowej i oświetleniowej,
- b) wodociągowej,
- c) kanalizacji sanitarnej,
- d) gazowej,
- e) światłowodów i sieci telefonicznej,
- f) sieci kanalizacji deszczowej w ramach budowy dróg.

2. Nowe linie elektrotechniczne niskiego i średniego napięcia oraz telefoniczne muszą być skablowane.

3. Gromadzenie odpadów stałych (zgodnie z obowiązującą ustawą o odpadach i przyjętą polityką gminy w tym zakresie) w miejscach wyznaczonych w granicach własności lub użytkowania terenu, segregacja odpadów następować będzie w miejscu ich powstania; odpady komunalne wywożone, poprzez służby wyspecjalizowanych przedsiębiorstw, do zakładu utylizacji odpadów; odpady inne wywożone we własnym zakresie na odpowiednie składowiska.

4. Dopuszcza się, do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej, budowę na poszczególnych działkach szczelnych zbiorników bezodpływowych lub innych urządzeń dopuszczonych prawem, pod warunkiem włączenia budynków do sieci kanalizacyjnej w momencie jej powstania.

## **Rozdział 2** **Ustalenia szczegółowe.**

**§ 11.** 1. Ustalenia szczegółowe odniesione do każdego symbolu ujęte są w poszczególnych kartach terenu.

### **KARTA TERENU TG/MN**

1. Oznaczenie na rysunku planu 1.TG/MN
2. Powierzchnia terenu 1,9 ha
3. Przeznaczenie, funkcja terenu:

- 1) Teren górniczy - wydobywanie kruszywa zgodnie z decyzją wydaną przez właściwego Starostę Powiatu.

- 2) Docelowo funkcja terenu:
- główna: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, wolnostojąca, nisko-intensywna,
  - towarzysząca: działalność gospodarcza w tym usługi, rzemiosło.

3) Obowiązuje ograniczenie uciążliwości (§ 2, ust. 11 niniejszej uchwały).

4) Wykluczenia:

- stacje paliw, warsztaty samochodowe, hurtownie, przemysł lub wytwórczość uciążliwa.

4. Zasady ochrony i kształtowanie ład przestrzennego:

1) Zabezpieczenie terenu przeznaczonego do wydobycia kruszywa, w tym zabezpieczenie skarp przed osuwaniem,

2) Po zakończeniu wydobycia kruszywa obowiązuje niwelacja terenu i przystosowanie go pod zabudowę mieszkaniową i podział na działki budowlane,

3) Obowiązują linie zabudowy jak zaznaczono na rysunku planu: dla budynku mieszkalnego, dla budynków gospodarczych i garaży z uwzględnieniem niżej wymienionego ppkt 4,

4) Budynek gospodarczy na zapleczu budynku mieszkalnego, garaż w linii budynku mieszkalnego lub wysunięty (cofnięty) do 2 m w stosunku do linii zabudowy budynku mieszkalnego,

5) Pozostałe linie zabudowy zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

5. Zasada ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1) Ochrona środowiska naturalnego zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa,

2) Ustala się dla zagospodarowania docelowego udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do całkowitej powierzchni działki budowlanej min. 60%; w tym udział zieleni wysokiej min. 20% w stosunku do pow. biologicznie czynnej.

6. Zasada ochrony dziedzictwa kulturowego i dóbr kultury. Nie dotyczy.

7. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

1) Elewacje budynków realizowane wzdłuż ulic w ramach zabudowy działek stanowić będą do-mknięcie przestrzeni publicznej,

2) Obowiązuje elewacja prestiżowa od strony ulicy.

8. Zasada zagospodarowania terenu, kształtowanie zabudowy:

1) Podstawowe zasady realizacji wydobycia kruszywa:

- teren ogrodzić i zabezpieczyć przed osuwaniem się skarp,
- do terenu należy wyznaczyć dojazd dla transportu ciężkiego.

2) Po wydobyciu kruszywa należy przeprowadzić makroniwelację przystosowując teren pod zabudowę mieszkaniową, w ramach zabudowy mieszkaniowej mogą być realizowane:

- na jednej działce jeden budynek mieszkalny oraz jeden budynek gospodarczy (garaż) (max. na 2 stanowiska) lub budynek mieszkalny połączony z budynkiem gospodarczym (garażem) o łącznej powierzchni ogólnej nie przekraczającej 30% powierzchni działki,
- podjazdy, infrastruktura techniczna dla zaopatrzenia obiektów w media oraz mała architektura: taka jak pergole, altanki, baseny, oczka wodne itp.

3) Dla projektowanej zabudowy obowiązuje:

31. Budynek mieszkalny o parametrach jak niżej:

- wysokość budynku – od poziomu terenu do kalenicy 9,0-10,5 m,
- liczba kondygnacji naziemnych: parter + poddasze, w tym dopuszcza się poddasze użytkowe,
- dopuszcza się realizację 1 kondygnacji podziemnej,
- poziom posadowienia parteru budynku max. 1,0 m nad poziomem terenu,
- dach minimum dwuspadowy o nachyleniu 30° do 45°, dopuszcza się dach wielospadowy z tym, że dłuższa kalenica będzie rozumiana jako kalenica główna,
- kalenica główna ustawiona prostopadle do obowiązującej linii zabudowy,
- pokrycie dachu - dachówką lub materiałem dachówkopodobnym w kolorze brązowym, czerwonym lub grafitowym.

32. Budynek gospodarczy (garaże):

- wysokość budynku od poziomu terenu do kalenicy 3,5-4,5 m,
- liczba kondygnacji naziemnych: parter,
- dopuszcza się realizację 1 kondygnacji podziemnej,
- poziom posadowienia parteru budynku max. 1,0 m nad poziomem terenu,
- pokrycie dachu identyczne jak w budynku mieszkalnym,
- dach dwuspadowy o nachyleniu dostosowanym do materiałów użytych do jego pokrycia,
- ustawienia kalenicy dachu nie ustala się.

9. Dostępność komunikacyjna, parkingi:

1) Bezpośredni dostęp do terenu zabezpieczają ulice dojazdowe lub wewnętrzne,

2) Parkingi w ilości zabezpieczającej potrzeby własne wynikające z funkcji mieszkaniowej oraz prowadzonej działalności gospodarczej realizować na terenie własnej działki (zgodnie z § 6 pkt 2).

10. Szczegółowe zasady i warunki scalania podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:

1) Ustala się podział terenu na niżej podanych warunkach:

- szerokość frontu działki wynosząca min. 30 m,
- powierzchnia działki nie mniejsza niż 1300 m<sup>2</sup>,
- każda działka będzie miała zabezpieczony dostęp do drogi dojazdowej lub wewnętrznej,
- orientacyjny podział terenu na poszczególne działki pokazano na rysunku planu.

11. Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) Utrzymanie rowów melioracyjnych: dopuszczona zmiana systemu odwodnienia terenu poprzez wykonanie stawu (WS);
- 2) Ochrona i utrzymanie istniejących zadrzewień;
- 3) Zakaz lokalizacji budowli wyższych niż 12,0 m;
- 4) Szczególnie starannie realizować ogrodzenia od strony ulicy (elewacja prestiżowa);
- 5) Obowiązuje ograniczenie użytkowania terenu od linii 110 kV jak pokazano na rysunku planu (pas uciążliwości).

#### 12. Zasady obsługi inżynierskiej:

- 1) Wszystkie obiekty mieszkalne, usługowe muszą być podłączone do sieci wodociągowej i sieci elektroenergetycznej, docelowo do kanalizacji sanitarnej;
- 2) Ogrzewanie budynków własne wykorzystujące źródła energii o ograniczonej emisji zanieczyszczenia do środowiska - preferowane: energia słoneczna, gaz, energia elektryczna itp.;
- 3) Gospodarka odpadami, na zasadach przyjętych na terenie gminy.

13. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę.

- 1) Ustala się 30% stawkę pobieraną przez gminę przy sprzedaży nieruchomości.

### KARTA TERENU MN

1. Oznaczenie na rysunku planu: 1.MN
2. Powierzchnia terenu: 4,64 ha
3. Przeznaczenie, funkcja terenu:

- 1) Teren powyrobiskowy (wydobycie kruszywa) do niwelacji i przystosowaniu do zabudowy.
- 2) Docelowa funkcja terenu:
  - a) główna: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, wolnostojąca, nisko-intensywna,
  - b) towarzyszące: usługi.
- 3) Obowiązuje ograniczenie uciążliwości (§ 2, ust. 11 niniejszej uchwały).
- 4) Wykluczenia:
- 5) stacje paliw, warsztaty samochodowe, hurtownie, przemysł lub wytwórczość uciążliwa.

#### 4. Zasady ochrony i kształtowanie ładu przestrzennego:

- 1) Obowiązuje oczyszczenie terenu ze śmieci;
- 2) Obowiązuje niwelacja terenu i przystosowanie go do zabudowy;
- 3) Obowiązują linie zabudowy jak zaznaczono na rysunku: dla budynku mieszkalnego, dla budynków gospodarczych i garaży z uwzględnieniem niżej wymienionego ppkt 4;

- 4) Budynek gospodarczy na zapleczu budynku mieszkalnego, garaż w linii budynku mieszkalnego lub wysunięty (cofnięty) do 2 m w stosunku do linii zabudowy budynku mieszkalnego;

- 5) Pozostałe linie zabudowy zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

5. Zasada ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) Ochrona środowiska naturalnego zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa;
- 2) Ustala się udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do całkowitej powierzchni działki min. 60%; w tym udział zieleni wysokiej min. 20% w stosunku do pow. biologicznie czynnej.

6. Zasada ochrony dziedzictwa kulturowego i dóbr kultury: Nie dotyczy.

7. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) Elewacje budynków realizowane wzdłuż ulic w ramach zabudowy działek stanowić będą domknięcie przestrzeni publicznej;
- 2) Obowiązuje elewacja prestiżowa od strony ulicy.

8. Zasada zagospodarowania terenu, kształtowanie zabudowy: Podstawowe zasady zabudowy realizowanej w ramach określonej funkcji:

- 1) W ramach określonej funkcji mogą być realizowane:
  - a) na jednej działce jeden budynek mieszkalny oraz jeden budynek gospodarczy (garaż) (max. na 2 stanowiska) lub budynek mieszkalny połączony z budynkiem gospodarczym (garażem) o łącznej powierzchni ogólnej nie przekraczającej 30% powierzchni działki,
  - b) podjazdy, infrastruktura techniczna dla zaopatrzenia obiektów w media oraz mała architektura: taka jak pergole, altanki, baseny, oczka wodne itp.

2) Dla projektowanej zabudowy obowiązuje:

21. Budynek mieszkalny o parametrach jak niżej:
  - a) wysokość budynku – od poziomu terenu do kalenicy 9,0-10,5 m,
  - b) liczba kondygnacji naziemnych: parter + poddasze, w tym dopuszcza się poddasze użytkowe;
  - c) dopuszcza się realizację 1 kondygnacji podziemnej,
  - d) poziom posadowienia parteru budynku max. 1,0 m nad poziomem terenu,
  - e) dach min. dwuspadowy o nachyleniu 30° do 45°, dopuszcza się dach wielospadowy z tym, że dłuższa kalenica będzie rozumiana jako kalenica główna,
  - f) kalenica główna ustawiona prostopadle do obowiązującej linii zabudowy,
  - g) pokrycie dachu - dachówką lub materiałem dachówko-podobnym w kolorze brązowym, czerwonym lub grafitowym.

22. Budynek gospodarczy (garaż):

- a) wysokość budynku od poziomu terenu do kalenicy 3,5-4,5 m,
- b) liczba kondygnacji naziemnych: parter,
- c) dopuszcza się realizację 1 kondygnacji podziemnej,
- d) poziom posadowienia parteru budynku max. 1,0 m nad poziomem terenu,

## KARTA TERENU MN

- e) pokrycie dachu identyczne jak w budynku mieszkalnym,
  - f) dach dwuspadowy o nachyleniu dostosowanym do materiałów użytych do jego pokrycia,
  - g) ustawienia kalenicy dachu nie ustala się.
9. Dostępność komunikacyjna, parkingi:
- 1) Bezpośredni dostęp do terenu zabezpieczają ulice dojazdowe lub wewnętrzne;
  - 2) Parkingi w ilości zabezpieczającej potrzeby własne wynikające z funkcji mieszkaniowej oraz prowadzonej działalności gospodarczej realizować na terenie własnej działki (zgodnie z § 6 pkt 2).
10. Szczegółowe zasady i warunki scalania podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:
- 1) Ustala się podział terenu na niżej podanych warunkach:
    - a) szerokość frontu działki wynosząca min. 30 m,
    - b) powierzchnia działki nie mniejsza niż 1300 m<sup>2</sup>,
    - c) każda działka będzie miała zabezpieczony dostęp do drogi dojazdowej lub wewnętrznej,
    - d) orientacyjny podział terenu na poszczególne działki pokazano na rysunku planu.
11. Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
- 1) Utrzymanie rowów melioracyjnych: dopuszczona zmiana systemu odwodnienia terenu poprzez wykonanie stawu (WS);
  - 2) Ochrona i utrzymanie istniejących zadrzewień;
  - 3) Zakaz lokalizacji budowli wyższych niż 12,0 m;
  - 4) Szczególnie starannie realizować ogrodzenia od strony ulicy (elewacja prestiżowa);
  - 5) Obowiązuje ograniczenie użytkowania terenu od linii 110 kV jak pokazano na rysunku planu (pas uciążliwości).
12. Zasady obsługi inżynierskiej:
- 1) Obiekty mieszkalne, muszą być podłączone do sieci wodociągowej, sieci elektroenergetycznej;
  - 2) Docelowo podłączenie do sieci kanalizacji sanitarnej, do czasu jej realizacji do szczelnego szamba lub innych urządzeń dopuszczonych prawem na własnej działce;
  - 3) Ogrzewanie budynków własne wykorzystujące źródła energii o ograniczonej emisji zanieczyszczenia do środowiska - preferowane: energia słoneczna, gaz, energia elektryczna itp.;
  - 4) Gospodarka odpadami, na zasadach przyjętych na terenie gminy.
13. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę.
- 1) Ustala się 30% stawkę pobieraną przez gminę przy sprzedaży nieruchomości.

1. Oznaczenie na rysunku planu: (2.MN, 3.MN, 4.MN, 5.MN, 6.MN, 7.MN, 8.MN, 9.MN, 10.MN, 11.MN)

2. Powierzchnia terenu: 15,23 ha

3. Przeznaczenie, funkcja terenu:

- 1) Funkcja terenu:
  - a) główna: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, wolnostojąca, nisko-intensywna,
  - b) towarzyszące: usługi.

2) Obowiązuje ograniczenie uciążliwości (§ 2, ust. 11 niniejszej uchwały).

- 3) Wykluczenia:
  - a) stacje paliw, warsztaty samochodowe, hurtownie, przemysł lub wytwórczość uciążliwa.

4. Zasady ochrony i kształtowanie ładu przestrzennego:

1) Obowiązują linie zabudowy jak zaznaczono na rysunku: dla budynku mieszkalnego, dla budynków gospodarczych i garaży z uwzględnieniem niżej wymienionego ppkt 2;

2) Budynek gospodarczy na zapleczu budynku mieszkalnego, garaż w linii budynku mieszkalnego lub wysunięty (cofnięty) do 2 m w stosunku do linii zabudowy budynku mieszkalnego;

3) Pozostałe linie zabudowy zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

5. Zasada ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1) Ochrona środowiska naturalnego zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa;

2) Ustala się udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do całkowitej powierzchni działki min. 70%; w tym udział zieleni wysokiej min. 20% w stosunku do pow. biologicznie czynnej.

6. Zasada ochrony dziedzictwa kulturowego i dóbr kultury. Nie dotyczy.

7. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

1) Elewacje budynków realizowane wzdłuż ulic w ramach zabudowy działek stanowić będą domknięcie przestrzeni publicznej,

2) Obowiązuje elewacja prestiżowa od strony ulicy.

8. Zasada zagospodarowania terenu, kształtowanie zabudowy: Podstawowe zasady zabudowy realizowanej w ramach określonej funkcji:

- 1) W ramach określonej funkcji mogą być realizowane:
  - a) na jednej działce jeden budynek mieszkalny oraz jeden budynek gospodarczy (garaż) (max 2 stanowiska) lub budynek mieszkalny połączony z budynkiem gospodarczym (garażem) o łącznej powierzchni ogólnej nie przekraczającej 20% powierzchni działki,

- b) podjazdy, infrastruktura techniczna dla zaopatrzenia obiektów w media oraz mała architektura taka jak pergole, altanki, baseny, oczka wodne itp.
- 2) Dla projektowanej zabudowy obowiązuje:
21. Budynek mieszkalny:
- wysokość budynku – od poziomu terenu do kalenicy 9,0-10,5 m,
  - liczba kondygnacji naziemnych: parter + poddasze, w tym dopuszcza się poddasze użytkowe,
  - dopuszcza się realizację 1 kondygnacji podziemnej,
  - poziom posadowienia parteru budynku max. 1,0 m nad poziomem terenu,
  - dach min. dwuspadowy o nachyleniu 30° do 45°, dopuszcza się dach wielospadowy z tym, że dłuższa kalenica będzie rozumiana jako kalenica główna,
  - kalenica główna ustawiona: prostopadle do obowiązującej linii zabudowy,
  - pokrycie dachu – dachówką lub materiałem dachówko-podobnym w kolorze brązowym, czerwonym lub grafitowym.
22. Budynek gospodarczy (garaże):
- wysokość budynku od poziomu terenu do kalenicy 3,5-4,5 m,
  - liczba kondygnacji naziemnych: parter,
  - dopuszcza się realizację 1 kondygnacji podziemnej,
  - poziom posadowienia parteru budynku max. 1,0 m nad poziomem terenu,
  - dach dwuspadowy o nachyleniu dostosowanym do materiałów użytych do jego pokrycia,
  - kalenica główna ustawiona jak w budynku mieszkalnym,
  - pokrycie dachu jak w budynku mieszkalnym.
9. Dostępność komunikacyjna, parkingi:
- Bezpośredni dostęp do terenu zabezpieczają ulice dojazdowe lub wewnętrzne;
  - Parkingi w ilości zabezpieczającej potrzeby własne wynikające z funkcji mieszkaniowej oraz prowadzonej działalności gospodarczej realizować na terenie własnej działki (zgodnie z § 6 pkt 2).
10. Szczegółowe zasady i warunki scalania podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:
- Ustala się podział terenu na niżej podanych warunkach:
    - szerokość frontu działki wynosząca min. 30 m,
    - powierzchnia działki nie mniejsza niż 1600 m<sup>2</sup>,
    - każda działka będzie miała zabezpieczony dostęp do drogi dojazdowej lub wewnętrznej,
    - orientacyjny podział terenu na poszczególne działki pokazano na rysunku planu.
11. Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
- Utrzymanie rowów melioracyjnych: dopuszczona zmiana systemu odwodnienia terenu poprzez wykonanie stawu (WS);
  - Ochrona i utrzymanie istniejących zadrzewień;
  - Zakaz lokalizacji budowli wyższych niż 12,0 m;
  - Szczególnie starannie realizować ogrodzenia od strony ulicy (elewacja prestiżowa);

5) Dla terenu oznaczonego symbolem 4.MN obowiązuje ograniczenie użytkowania terenu od linii 110 kV jak pokazano na rysunku planu (pas uciążliwości).

#### 12. Zasady obsługi inżynierskiej:

- Obiekty mieszkalne, muszą być podłączone do sieci wodociągowej i sieci elektroenergetycznej;
- Docelowo podłączenie do sieci kanalizacji sanitarnej, do czasu jej realizacji do szczelnego szamba lub innych urządzeń dopuszczonych prawem na własnej działce;
- Ogrzewanie budynków własne wykorzystujące źródła energii o ograniczonej emisji zanieczyszczenia do środowiska - preferowane: energia słoneczna, gaz, energia elektryczna itp.;
- Gospodarka odpadami, na zasadach przyjętych na terenie gminy.

13. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę.

- Ustala się 30% stawkę pobieraną przez gminę przy sprzedaży nieruchomości.

#### KARTA TERENU Zn/MN

1. Oznaczenie na rysunku planu: 1.Zn/MN

2. Powierzchnia terenu 1,75 ha

3. Przeznaczenie, funkcja terenu:

- Teren zieleni naturalnej - strefa ochronna kopalni kruszywa;
- Docelowo funkcja terenu:
  - główna: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, wolnostojąca, nisko-intensywna.
  - towarzyszące: działalność gospodarcza w tym usługi, rzemiosło;
- Obowiązuje ograniczenie uciążliwości (§ 2, ust. 11 niniejszej uchwały);
- Wykluczenia:
  - stacje paliw, warsztaty samochodowe, hurtownie, przemysł lub wytwórczość uciążliwa.

4. Zasady ochrony i kształtowanie ładu przestrzennego:

- Strefa dla terenu (1.TG/MN) przeznaczonego do wydobywania kruszywa;
- Po zakończeniu wydobywania kruszywa tereny 1TG/MN i Zn/MN przeznaczone są pod zabudowę mieszkaniową z podziałem na działki budowlane, po uprzednim przeprowadzeniu niwelacji;
- Obowiązuje linia zabudowy dla budynku mieszkalnego w odległości 6,0 m od linii rozgraniczającej drogę wewnętrzną, dla budynków gospodarczych i garaży z uwzględnieniem niżej wymienionego ppkt 4,
- Budynek gospodarczy na zapleczu budynku mieszkalnego, garaż w linii budynku mieszkalnego lub wysunięty (cofnięty) do 2 m w stosunku do linii zabudowy budynku mieszkalnego,

5) Pozostałe linie zabudowy zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

5. Zasada ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1) Ochrona środowiska naturalnego zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa,

2) Ustala się dla zagospodarowania docelowego udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do całkowitej powierzchni działki budowlanej min. 60%; w tym udział zieleni wysokiej min. 20% w stosunku do pow. biologicznie czynnej.

6. Zasada ochrony dziedzictwa kulturowego i dóbr kultury: Nie dotyczy.

7. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

1) Dla przeznaczenia docelowego:

- a) elewacje budynków realizowane wzdłuż ulic w ramach zabudowy działek stanowić będą domknięcie przestrzeni publicznej,
- b) obowiązuje elewacja prestiżowa od strony ulicy.

8. Zasada zagospodarowania terenu, kształtowanie zabudowy:

1) Podstawowe zasady zagospodarowania:

- a) należy wyznaczyć dojazd do terenu 1.TG/MN dla transportu ciężkiego.

2) Po wydobyciu kruszywa należy przeprowadzić makroniwelację jeżeli będzie taka potrzeba przystosowując teren pod zabudowę mieszkaniową, w ramach zabudowy mieszkaniowej mogą być realizowane:

- a) na jednej działce jeden budynek mieszkalny oraz jeden budynek gospodarczy (garaż) (max. na 2 stanowiska) lub budynek mieszkalny połączony z budynkiem gospodarczym (garażem) o łącznej powierzchni ogólnej nie przekraczającej 30% powierzchni działki,
- b) podjazdy, infrastruktura techniczna dla zaopatrzenia obiektów w media oraz mała architektura: taka jak pergole, altanki, baseny, oczka wodne itp.

3) Dla projektowanej zabudowy obowiązuje:

31. Budynek mieszkalny o parametrach jak niżej:

- a) wysokość budynku – od poziomu terenu do kalenicy 9,0-10,5 m,
- b) liczba kondygnacji naziemnych: parter + poddasze, w tym dopuszcza się poddasze użytkowe,
- c) dopuszcza się realizację 1 kondygnacji podziemnej,
- d) poziom posadowienia parteru budynku max. 1,0 m nad poziomem terenu,
- e) dach minimum dwuspadowy o nachyleniu 30° do 45°, dopuszcza się dach wielospadowy z tym, że dłuższa kalenica będzie rozumiana jako kalenica główna,
- f) kalenica główna ustawiona prostopadle do obowiązującej linii zabudowy,
- g) pokrycie dachu – dachówką lub materiałem dachówkopodobnym w kolorze brązowym, czerwonym lub grafitowym.

32. Budynek gospodarczy (garaż):

- a) wysokość budynku od poziomu terenu do kalenicy 3,5-4,5 m,

- b) liczba kondygnacji naziemnych: parter,
- c) dopuszcza się realizację 1 kondygnacji podziemnej,
- d) poziom posadowienia parteru budynku max. 1,0 m nad poziomem terenu,
- e) pokrycie dachu identyczne jak w budynku mieszkalnym,
- f) dach dwuspadowy o nachyleniu dostosowanym do materiałów użytych do jego pokrycia,
- g) ustawienia kalenicy dachu nie ustala się.

9. Dostępność komunikacyjna, parkingi:

1) Bezpośredni dostęp do terenu zabezpieczają ulice wewnętrzne;

2) Parkingi w ilości zabezpieczającej potrzeby własne wynikające z funkcji mieszkaniowej oraz prowadzonej działalności gospodarczej realizować na terenie własnej działki (zgodnie z § 6 pkt 2).

10. Szczegółowe zasady i warunki scalania podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:

1) Ustala się podział terenu na niżej podanych warunkach:

- a) szerokość frontu działki wynosząca min. 30 m,
- b) powierzchnia działki nie mniejsza niż 1300 m<sup>2</sup>,
- c) każda działka będzie miała zabezpieczony dostęp do drogi dojazdowej lub wewnętrznej,
- d) orientacyjny podział terenu na poszczególne działki pokazano na rysunku planu.

11. Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

1) Utrzymanie rowów melioracyjnych: dopuszczona zmiana systemu odwodnienia terenu poprzez wykonanie stawu (WS);

2) Ochrona i utrzymanie istniejących zadrzewień;

3) Zakaz lokalizacji budowli wyższych niż 12,0 m;

4) Szczególnie starannie realizować ogrodzenia od strony ulicy (elewacja prestiżowa);

5) Obowiązuje ograniczenie użytkowania terenu od linii 110 kV jak pokazano na rysunku planu (pas uciążliwości).

12. Zasady obsługi inżynierskiej:

1) Wszystkie obiekty mieszkalne, usługowe muszą być podłączone do sieci wodociągowej i sieci elektroenergetycznej, docelowo do kanalizacji sanitarnej;

2) Ogrzewanie budynków własne wykorzystujące źródła energii o ograniczonej emisji zanieczyszczenia do środowiska - preferowane: energia słoneczna, gaz, energia elektryczna itp.;

3) Gospodarka odpadami, na zasadach przyjętych na terenie gminy.

13. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę.

1) Ustala się 30% stawkę pobieraną przez gminę przy sprzedaży nieruchomości.



## KARTA TERENU Zn

1. Oznaczenie na rysunku planu: Zn

2. Powierzchnia terenu: 0,13 ha

3. Przeznaczenie, funkcja:

1) Teren przeznaczony pod zieleń naturalną.

4. Zasady ochrony i kształtowanie ładu przestrzennego:

1) Zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

5. Zasada ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1) Ochrona środowiska naturalnego zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa;

2) Udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do całkowitej powierzchni działki 100%.

6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej. Nie dotyczy.

7. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych. Nie dotyczy

8. Zasada zagospodarowania terenu, kształtowanie zabudowy:

1) Teren podmokły i zadrzewiony preferowany do ochrony jako użytek ekologiczny.

9. Dostępność komunikacyjna, parkingi: Nie dotyczy.

10. Szczegółowe zasady i warunki scalania oraz podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:

1) Dopuszcza się podział terenu na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

11. Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: Zakaz zabudowy.

12. Zasady obsługi inżynierskiej. Nie dotyczy.

13. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę.

1) Plan nie zmienia funkcji terenu przy sprzedaży nieruchomości, w związku z tym nie ma zastosowania art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

## KARTA TERENU ZL

1. Oznaczenie na rysunku planu: ZL

2. Powierzchnia terenu: 0,81 ha

3. Przeznaczenie, funkcja:

1) Funkcja terenu:  
a) istniejące lasy.

4. Zasady ochrony i kształtowanie ładu przestrzennego:

1) Zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

5. Zasada ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1) Ochrona środowiska naturalnego zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej. Nie dotyczy.

7. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych. Nie dotyczy.

8. Zasada zagospodarowania terenu, kształtowanie zabudowy. Nie dotyczy.

9. Dostępność komunikacyjna, parkingi:

1) Bezpośredni dostęp do terenu zabezpieczają drogi wewnętrzne.

10. Szczegółowe zasady i warunki scalania oraz podziału nieruchomości objętych planem miejscowym. Nie dotyczy.

11. Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

1) Ustala się zakaz realizacji zabudowy gospodarczej i mieszkaniowej.

12. Zasady obsługi inżynierskiej:

1) Teren nie wymaga obsługi w sieci infrastruktury technicznej

13. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę.

1) Plan nie zmienia funkcji terenu przy sprzedaży nieruchomości, w związku z tym nie ma zastosowania art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

## KARTA TERENU ZP

1. Oznaczenie na rysunku planu: ZP

2. Powierzchnia terenu: 0,07 ha

3. Przeznaczenie, funkcja:

1) Funkcja zieleni parkowej.

4. Zasady ochrony i kształtowanie ładu przestrzennego:

1) Zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

5. Zasada ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1) Ochrona środowiska naturalnego zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesne. Nie dotyczy.

7. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

1) Przestrzeń publiczna dla odpoczynku i rekreacji.

8. Zasada zagospodarowania terenu, kształtowanie zabudowy: Podstawowe zasady zabudowy realizowanej w ramach określonej funkcji:

1) Zagospodarowanie parku, w tym: zieleń w postaci trawników oraz nasadzeń roślin jedno rocznych i wieloletnich, krzewów i drzew ozdobnych, urządzenie placu zabaw, urządzenia sportowe, rekreacyjne i małej architektury.

9. Dostępność komunikacyjna, parkingi:

1) Bezpośredni dostęp do terenu z drogi publicznej KDW.

10. Szczegółowe zasady i warunki scalenia nieruchomości objętych planem miejscowym. Nie dotyczy.

11. Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

1) Ustala się zakaz realizacji zabudowy gospodarczej i mieszkaniowej.

12. Zasady obsługi inżynierskiej:

1) Gospodarka odpadami na zasadach przyjętych na terenie gminy.

13. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę:

1) Nie ustala się.

### KARTA TERENU R

1. Oznaczenie na rysunku planu: 1.R

2. Powierzchnia terenu: 0,85 ha

3. Przeznaczenie:

1) Rolnictwo, uprawy rolne i ogrodnicze itp.;

2) Dopuszcza się zabudowę zagrodową;

3) Obowiązuje ograniczenie uciążliwości (§ 2, ust. 11 niniejszej uchwały);

4) Wyklucza się budynki do chowu i produkcji zwierząt inwentarskich i ptactwa.

4. Zasady ochrony i kształtowanie ładu przestrzennego:

1) Zasady ochrony gruntów rolnych zgodnie z przepisami szczególnymi.

5. Zasada ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1) Ochrona środowiska naturalnego zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa,

2) Udział powierzchni biologicznie czynnej min. 95%.

6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej. Nie dotyczy.

7. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: Nie dotyczy.

8. Zasada zagospodarowania terenu, kształtowanie zabudowy:

1) Łąki, uprawy rolne i ogrodnicze;

2) Zabudowa siedliskowa, w tym budynek mieszkalny i budynki gospodarcze, dla których obowiązuje:

a) budynek mieszkalny murowany, wysokość 2 kondygnacje, w tym poddasze użytkowe, dach

wielospadowy o kącie pochylenia połaci głównej 30 do 45°, poziom posadowienia – do 1,2 m n.p.t.,

- b) budynki gospodarcze murowane o wysokości do 12 m n.p.t., rodzaj dachu i pokrycia dostosowany do wielkości obiektu,  
c) wyklucza się budynki inwentarskie.

9. Dostępność komunikacyjna, parkingi:

1) Dostęp do pól z dróg istniejących.

10. Szczegółowe zasady i warunki scalania oraz podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:

1) Zgodnie z obowiązującym prawem.

11. Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

1) Zakaz budowy budynków inwentarskich i kurników, wież telefonii komórkowej i innych oraz obiektów budowlanych powyżej 12,0 m n.p.t.;

2) Obowiązuje ograniczenie użytkowania terenu od linii 110 kV jak pokazano na rysunku planu (pas uciążliwości).

12. Zasady obsługi inżynierskiej:

1) Obiekty mieszkalne, muszą być podłączone do sieci wodociągowej, sieci elektroenergetycznej;

2) Docelowo podłączenie do sieci kanalizacji sanitarnej, do czasu jej realizacji do szczelnego szamba lub innych urządzeń dopuszczonych prawem na własnej działce;

3) Ogrzewanie budynków własne wykorzystujące źródła energii o ograniczonej emisji zanieczyszczenia do środowiska - preferowane: energia słoneczna, energia elektryczna itp.;

4) Gospodarka odpadami, na zasadach przyjętych na terenie gminy.

13. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę:

1) Plan nie zmienia funkcji terenu przy sprzedaży nieruchomości, w związku z tym nie ma zastosowania art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

### KARTA TERENU WS

1. Oznaczenie na rysunku planu: WS

2. Przeznaczenie, funkcja:

1) Wody powierzchniowe.

3. Zasady ochrony i kształtowanie ładu przestrzennego:

1) Zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

4. Zasada ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1) Ochrona przed zanieczyszczeniem,

2) Ochrona przed zasypaniem.

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

6. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: Nie dotyczy.

7. Zasada zagospodarowania terenu, kształtowanie zabudowy:

- 1) Rowy melioracyjne istniejące i projektowane oraz oczka wodne;
- 2) Dopuszcza się skanalizowanie rowów melioracyjnych na podstawie opracowanego projektu uzgodnionego z właściwym zarządem melioracji;
- 3) Wskazane wykonanie oczka wodnego, które pozwoli na osuszenie terenów sąsiednich podtapianych przy dużych opadach.

8. Dostępność komunikacyjna, parkingi:

- 1) Zapewnić dostępność w celu utrzymania i czyszczenia.

9. Szczegółowe zasady i warunki scalania oraz podziału nieruchomości objętych planem miejscowym: Nie dotyczy.

10. Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) Ustala się zakaz zabudowy gospodarczej i mieszkaniowej.

11. Zasady obsługi inżynierskiej: Nie dotyczy.

12. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę.

- 1) Teren nieodpłatnie przekazany do gminy (30%).

## § 12. Komunikacja.

1. Ustala się system komunikacji na terenie obszaru objętego mpzp oparty na:

- 1) drogach publicznych (ulice) – klasy dojazdowej (KDD),
- 2) ulicach wewnętrznych - prywatnych (KDW),
- 3) ciągach pieszo-jezdnych (KDX).

2. Funkcja drogi (ulicy) określona w tekście planu odpowiada przyjętemu oznaczeniu w tekście i na rysunku planu.

- 1) KDD ulice dojazdowe, należące do podstawowego układu komunikacyjnego obszaru opracowania oznaczone na rysunku planu symbolem KDD. Parametry ulic:
  - a) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających – 10,0-18,0 m,
  - b) szerokość jezdni zgodnie z przepisami odrębnymi nie mniej jednak niż 6,0 m,
  - c) w pasie drogowym chodnik dla pieszych oraz jednostronna ścieżka rowerowa, dopuszcza się łączenie chodnika ze ścieżką rowerową,
  - d) w pasie drogowym dopuszcza się miejsca postojowe w wyznaczonych miejscach, które zostaną wskazane w projekcie technicznym drogi.
- 2) KDW ulice wewnętrzne, stanowiące połączenie podstawowego układu komunikacyjnego obszaru planu z terenami budowlanymi, do nich należą ulice oznaczone na rysunku planu symbolem KDW. Dla ulic wewnętrznych obowiązuje:

- a) szerokość pasa drogowego 10,0 m nie mniej jednak niż 6,0 m, dopuszcza się mniejszą szerokość pasa drogowego, jeżeli stanowi on dostęp maks. do 5 działek,
- b) szerokość jezdni dostosowana do przenoszonego obciążenia ruchem – dla ruchu dwustronnego 5,5 m, dla ruchu jednostronnego lub dwustronnego z mijanką min. 3,5 m lub jezdni pieszo-jezdni szer. 4,5 m.

3) KDX ciągi pieszo-jezdne, stanowiące dojazd do poszczególnych działek. Dla ciągów pieszo-jezdnich obowiązuje:

- a) szerokość pasa drogowego 8,0 m,
- b) jezdni jednoprzestrzenna pieszo-jezdni.

3. W liniach rozgraniczających ulic realizowane będą sieci infrastruktury technicznej niezbędnej dla zaopatrzenia w media terenów budowlanych.

**§ 13.** Wyposażenie terenu w infrastrukturę techniczną, w tym: sieci elektroenergetyczne, telefoniczne, wodociągowe i kanalizacji sanitarnej i deszczowej oraz sieć gazową dla obsługi projektowanej zabudowy:

1. Zaopatrzenie w wodę odbywać się będzie z istniejących i nowo projektowanych sieci włączonych do układu sieci wodociągowej, zgodnie z warunkami określonymi przez operatora systemu dystrybucji z uwzględnieniem następujących uwarunkowań:

1) objętą opracowaniem przestrzeni planu należy wyposażyć w sieć wodociągową w układzie pierścieniowym, dopuszcza się niewielkie odgałęzienia sieci w układzie promieniowym,

2) parametry sieci muszą zabezpieczyć potrzeby bytowo - gospodarcze istniejące i projektowane na obszarze objętym planem oraz potrzebę bezpieczeństwa przeciwpożarowego,

3) włączenie projektowanej sieci do istniejącego układu wodociągowego w węzle z pozostawionym trójnikiem na istniejącym wodociągu.

2. Odprowadzanie ścieków odbywać się będzie do projektowanego układu kanalizacji sanitarnej (kierującej ścieki na istniejącą oczyszczalnię). Tymczasowo dopuszcza się odprowadzenie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych. Docelowo objętą opracowaniem przestrzeni należy uzbroić w sieć kanalizacji sanitarnej. Poziom zagłębienia sieci możliwy będzie do określenia na etapie projektu budowlanego sieci kanalizacyjnej. Sieć prowadzi w liniach rozgraniczających dróg, dopuszcza się realizację sieci na terenach działek prywatnych pod warunkiem uzyskania zgody od jego właściciela.

3. Odprowadzanie wód opadowych z jezdni, chodników, podjazdów i parkingów, po ich uprzednim podczyszczeniu wprowadzić do gruntu lub do lokalnych zagłębień (naturalnych lub sztucznie utworzonych) zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa. Dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych nie zanieczyszczonych bezpośrednio do gruntu (zgodnie z prawem ochrony środowiska).

4. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:

- 1) Rozbudowę systemu zaopatrzenia w energię elektryczną polegającą na:
  - a) przebudowie istniejących napowietrznych linii energetycznych niskiego i średniego napięcia na linie kablowe,
  - b) budowie nowych linii energetycznych kablowych niezbędnych do zaopatrzenia w energię elektryczną nowych terenów przeznaczonych pod zabudowę.
- 2) Obowiązuje oświetlenie ulic lokalnych, dojazdowych oraz wewnętrznych, pieszych i pieszo-rowerowych,
- 3) Podłączenie budynków do sieci elektroenergetycznej nastąpi na warunkach określonych przez właściwy miejscowo zakład energetyczny,
- 4) Należy zachować strefy wolne od zabudowy pod istniejącymi sieciami energetycznymi zgodnie z przepisami szczególnymi.

5. W zakresie telekomunikacji ustala się obsługę zabudowy na obszarze objętym planem poprzez istniejące i nowe urządzenia telekomunikacyjne realizowane w pasach ulicznych.

- a) dopuszcza się realizację sieci światłowodowej i telekomunikacyjnej po terenach rolnych za zgodą właściciela terenu,
- b) prowadzenie sieci w liniach rozgraniczających drogi jedynie wtedy, gdy nie ma innego wyjścia pod

warunkiem i na zasadach określonych przez zarządcą drogi.

6. Zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej:

- 1) docelowo uzbrojenie terenu w gaz z sieci gazowej,
- 2) sieć gazowa średniego ciśnienia znajdować się będzie w liniach rozgraniczających drogi KDD,
- 3) zaopatrzenie budynków w gaz odbywać się będzie z sieci rozdzielczej umieszczonych w drogach dojazdowych i wewnętrznych,
- 4) dopuszcza się realizację sieci gazowej na terenach działek prywatnych pod warunkiem otrzymania zgody właściciela terenu.

### **Rozdział 3 Ustalenia końcowe**

**§ 14.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Elbląg.

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

Przewodniczący Rady Gminy Elbląg  
Wojciech Jezierski



Załącznik nr 2  
do uchwały Nr XLVI/251/2010  
Rady Gminy Elbląg  
z dnia 28 października 2010 r.

Dotyczy: Rozstrzygnięcia uwag wniesionych do projektu MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO dla fragmentu terenu obrębu geodezyjnego Czechowo zgodnie z art. 18 ust. 1, 2 i 3 oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami).

W trakcie wyłożenia planu do publicznego wglądu nie wniesiono żadnych uwag do projektu Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego dla fragmentu terenu obrębu geodezyjnego Czechowo.

Załącznik nr 3  
do uchwały Nr XLVI/251/2010  
Rady Gminy Elbląg  
z dnia 28 października 2010 r.

1. Dotyczy: Sposobu realizacji inwestycji zapisanych w MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO dla fragmentu terenu obrębu geodezyjnego Czechowo zgodnie z art. 20 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami).

2. Z opracowanej do projektu MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO dla fragmentu terenu obrębu geodezyjnego Czechowo "Prognozy skutków finansowych uchwalenia ... koszt inwestycji zapisanych w planie wynosił będzie 1 688 980 zł.

W tym:

Koszt wydzielenia geodezyjnego terenów pod drogi	15 000 zł;
Koszt budowy dróg wraz z projektem budowlanym i z pozwoleniem na budowę dróg dojazdowych	1 371 500 zł;
Koszt budowy sieci wodociągowej wraz z projektem budowlanym i z pozwoleniem na budowę sieci wodociągowej	302 480 zł;

-----  
Razem 1 688 980 zł + VAT

Słownie: jeden milion sześćset osiemdziesiąt osiem tysięcy dziewięćset osiemdziesiąt zł.

Na finansowanie inwestycji drogowych oraz sieci infrastruktury wodociągowej gmina występować będzie o środki pomocowe. Przy założeniu że współfinansowanie nastąpi w wysokości 30% kosztów inwestycji tj. 506 694 zł pozostałą kwotę tj. 1 182 286 zł gmina przewiduje w ramach własnych środków przeznaczyć na budowę dróg i sieci infrastruktury z realizacją w ciągu 10 lat.

Gmina ustala wydatkowanie tej kwoty w ciągu 10 lat z podziałem na:

1. 2010 r. - kwota - 118 228,60 zł + Vat
2. 2011 r. - kwota - 118 228,60 zł + Vat
3. 2012 r. - kwota - 118 228,60 zł + Vat
4. 2013 r. - kwota - 118 228,60 zł + Vat
5. 2014 r. - kwota - 118 228,60 zł + Vat
6. 2015 r. - kwota - 118 228,60 zł + Vat
7. 2016 r. - kwota - 118 228,60 zł + Vat
8. 2017 r. - kwota - 118 228,60 zł + Vat
9. 2018 r. - kwota - 118 228,60 zł + Vat
10. 2019 r. - kwota - 118 228,60 zł + Vat