



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WARMIŃSKO-MAZURSKIEGO

Olsztyn, dnia 13 lutego 2015 r.

Poz. 661

UCHWAŁA NR III/11/2014 RADY GMINY ELBLĄG

z dnia 18 grudnia 2014 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu terenu obrębu geodezyjnego Kazimierzowo

Działając na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2013r. poz. 594 z późniejszymi zmianami), oraz art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2012 r. poz. 647 z późniejszymi zmianami), a także Uchwały NR XXV/190/2013 z dnia 28 marca 2013 r. Rady Gminy Elbląg o przystąpieniu do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu terenu obrębu geodezyjnego Kazimierzowo, a także po analizie ustaleń Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Elbląg, Rada Gminy Elbląg uchwala, co następuje:

§ 1. Zgodność ustaleń planu ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Elbląg, uchwalonego Uchwałą Nr 165/XXIII/2000 Rady Gminy w Elblągu z dnia 29 września 2000r. (z późniejszymi zmianami). Stwierdza się, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Elbląg, uchwalonego Uchwałą Nr 165/XXIII/2000 Rady Gminy w Elblągu z dnia 29 września 2000 r. (z późniejszymi zmianami).

Rozdział 1. Ustalenia podstawowe

§ 2.1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu terenu obrębu geodezyjnego Kazimierzowo w granicach opracowania oznaczonych na rysunku planu – załączniku nr 1 do uchwały, którego całkowita powierzchnia wynosi 2,68 ha, działka nr 184/5.

2. Ustalenia planu, obowiązujące w zakresie określonym w uchwale i na rysunku, obejmują obszar znajdujący się w granicach opracowania, oznaczony na rysunku planu – załącznik nr 1.

3. Integralną część niniejszej uchwały stanowią:

- 1) Załącznik nr 1 – rysunek planu w skali 1:1000 obejmujący obszar opracowania objęty uchwałą;
- 2) Załącznik nr 2 – sposób rozpatrzenia uwag wniesionych podczas wyłożenia do publicznego wglądu projektu planu;
- 3) Załącznik nr 3 – sposób realizacji i finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

§ 3. Wyjaśnienie użytych w tekście uchwały określeń:

- 1) **Nieprzekraczalna linia zabudowy** – należy przez to rozumieć posadowienie ściany elewacji budynku na tej linii lub cofnięcie w głąb działki. Linia zabudowy nie dotyczy sieci, linii urządzeń i budowl infrastruktury technicznej;

- 2) **Linia rozgraniczająca tereny o różnym sposobie użytkowania** – należy przez to rozumieć granicę nieprzekraczalną dla terenów, których przeznaczenie jest inne niż na terenie sąsiednim;
- 3) **Przepisy odrębne** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ustalenia wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych;
- 4) **Rysunek planu** – należy przez to rozumieć załącznik graficzny nr 1 do niniejszej uchwały;
- 5) **Teren** – należy przez to rozumieć teren o określonym przeznaczeniu w planie, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony symbolem (literami lub literami i cyframi);
- 6) **Terp** – należy przez to rozumieć poziom terenu podniesionego pod zabudowę oraz podjazdem, placem utwardzonym, dla zabezpieczenia przed podniesieniem poziomu wody.

§ 4. 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 parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym ustalenie wskaźników intensywności zabudowy, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej, maksymalną wysokość zabudowy, linii zabudowy oraz gabarytów obiektów;
- 5) Określenie szczegółowych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 6) Ustalenie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 7) Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 8) Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. Wszystkie wyżej wymienione punkty określone są w Rozdziale 2, Ustalenia szczegółowe.

3. Na obszarze opracowania nie występują:

- 1) Tereny objęte ochroną dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) Ustalenia wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) Tereny górnicze ustalone na podstawie przepisów odrębnych oraz tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych;
- 4) Obszary podlegające procedurze scalenia i podziału terenu.

§ 5. 1. Ustala się, że główną funkcją obszaru objętego planem jest funkcja usługowo – przemysłowa, oznaczona na rysunku planu symbolem literowym UP.

2. Funkcja towarzysząca – teren wyznaczony dla komunikacji wewnętrznej, oznaczony na rysunku planu symbolem KDW.

3. Tereny funkcji adaptowanych – tereny wód powierzchniowych (rowy melioracyjne), oznaczone na rysunku planu symbolem WS.

§ 6. 1. Ustala się, że obsługa komunikacyjna terenu objętego opracowaniem oparta jest o drogi istniejące, znajdujące się poza obszarem planu, w których wyróżnia się:

- 1) Drogę klasy dojazdowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem KDD;
- 2) Drogę klasy głównej – ul. Nowodworską.

2. Na obszarze planu wyznacza się do obsługi terenu drogę wewnętrzną, oznaczoną symbolem KDW.

3. Ustala się obowiązek zapewnienia miejsc postojowych:

- 1) Minimum jedno miejsce na samochód osobowy na czterech zatrudnionych oraz 1 miejsce dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;

- 2) Dla samochodów pozostałych w ilości uwzględniającej zakres usług i produkcji lecz nie mniej niż 4 miejsca na obiekt.

§ 7. Ustalenia ogólne w zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego Elementy zagospodarowania przestrzennego wymagające ukształtowania:

- 1) Dostosowanie nowej zabudowy do charakteru zabudowy usługowo – przemysłowej;
- 2) Wkomponowanie zieleni na terenie zabudowy;
- 3) Drogi wewnętrzne, place i podjazdy.

§ 8. Ustalenia ogólne dotyczące zasad ochrony środowiska przyrodniczego Elementy środowiska podlegające ochronie:

- 1) Istniejące drzewa znajdujące się w granicach obszaru planu;
- 2) Rowy melioracyjne należące do układu podstawowego, położone na obszarze planu;
- 3) Zachowanie powierzchni biologicznie czynnej dla terenów projektowanej zabudowy, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 4) Zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu i wód powierzchniowych;
- 5) Gromadzenie odpadów stałych zgodnie z obowiązującą ustawą o odpadach i przyjętą polityką gminy w tym zakresie.

§ 9. Ustalenia ogólne dotyczące ochrony przed powodzią

1. Obszar opracowania objęty jest szczególnym zagrożeniem powodzią, z prawdopodobieństwem wystąpienia powodzi raz na sto lat.

2. Obszar opracowania położony na rzędnej poniżej poziomu morza o potencjalnym zagrożeniu powodzią. Dla obniżenia poziomu wód znajdują się na nim urządzenia melioracyjne, do których należą rowy melioracyjne znajdujące się w granicach planu i poza obszarem planu, w jego bezpośrednim sąsiedztwie, rowy podstawowe. Obowiązuje:

- 1) Utrzymanie rowów melioracyjnych w sprawności technicznej;
- 2) Utrzymanie pasów dostępów o szer. 3,0 m od górnej skarpy rowu bez nasadzeń i ogrodzeń, w celu ich konserwacji;
- 3) Wskazane podniesienie terenu w celu zabezpieczenia obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi.
- 4) Wskazane zabezpieczenie budynków do rzędnej 1,6 m n.p.m.

§ 10. Ustalenia w zakresie ochrony krajobrazu kulturowego. Nie dotyczy.

§ 11. Ogólne ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

1. Dopuszcza się lokalizowanie sieci, urządzeń i budowli infrastruktury technicznej.
2. Dopuszcza się umieszczenie reklam o powierzchni do 6,0 m² na budynkach oraz stelażach wolnostojących.

§ 12. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:

1. Ustala się, że teren zagospodarowywany będzie sukcesywnie.
2. Do czasu jego zabudowy ustala się użytkowanie obecne.

§ 13. Ustala się, że obszar będzie wyposażony w systemy infrastruktury technicznej.

- 1) Dotyczy to urządzeń technicznych i sieci:
 - a) elektroenergetycznej przesyłowej i oświetleniowej,
 - b) wodociągowej,
 - c) kanalizacji sanitarnej,
 - d) telekomunikacyjnej.

- 2) Dopuszcza się budowę sieci gazowej i światłowodów;
- 3) Gospodarka odpadami:
 - a) odpady powinny być gromadzone w miejscach łatwo dostępnych, a następnie przekazywane do utylizacji wyspecjalizowanym przedsiębiorcom.
 - b) należy stosować technologie stwarzające jak najmniejsze zagrożenie lub uciążliwość dla środowiska.
 - c) gromadzenie odpadów stałych zgodnie z obowiązującą ustawą o odpadach i przyjętą polityką gminy w tym zakresie.

Rozdział 2. **Ustalenia szczegółowe**

§ 14. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem – UP o powierzchni 2,49 ha.

2. Przeznaczenie: Teren przeznaczony pod zabudowę usługowo – przemysłową.

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) Obowiązują linie zabudowy pokazane na rysunku planu;
- 2) Pozostałe odległości budynków od granicy działki zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) Ustala się taki rodzaj prowadzonej działalności, która nie pogorszy standardów jakości środowiska;
- 2) Ustala się zakaz wprowadzenia nieoczyszczonych ścieków oraz wód opadowych do gruntu i rowów melioracyjnych;
- 3) Ustala się, że negatywne skutki wynikające z prowadzenia działalności nie przekroczą granic własności terenu, do których inwestor nabędzie tytuł prawny;
- 4) Ustala się udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do całkowitej powierzchni działki min. 20%, w tym 20% zieleni wysokiej, odpowiedniej do warunków gruntowych.

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

6. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: Zgodnie z §11.

7. Zasada zagospodarowania terenu, kształtowanie zabudowy:

- 1) W ramach zabudowy ustala się:
 - a) budynki usługowe, biurowe, produkcyjne, magazynowo – składowe, socjalne, garażowe lub łączone dla wybranych funkcji,
 - b) sieci oraz urządzenia infrastruktury technicznej, place, podjazdy, miejsca postojowe, chodniki, mała architektura.
- 2) Ustala się podstawowe parametry projektowanej zabudowy:
 - a) wysokość max. dwie kondygnacje nadziemne,
 - b) wysokość do najwyższej krawędzi dachu – max. 12,0 m n.p.t. (terpu). Nie dotyczy urządzeń lokalizowanych na dachu oraz budowli wolnostojących.
 - c) wysokość okapu max. 11,5 m licząc od poziomu terenu (terpu),
 - d) dach jedno lub dwuspadowy o nachyleniu 5° do 30° lub jego kombinacja,
 - e) pokrycie dachu – dowolnym materiałem z wykluczeniem koloru niebieskiego i jaskrawo zielonego.
- 3) Powierzchnia zabudowy w obrębie działki – max. 65%;
- 4) Wskaźnik intensywności zabudowy – 0,3 ÷ 0,8.

8. Dostępność komunikacyjna, miejsca postojowe:

- 1) Bezpośredni dostęp do terenu zabezpiecza droga wewnętrzna.

2) Na terenie własnej działki miejsca postojowe zgodnie z §6, ust. 3.

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

- 1) Nie przewiduje się procedury scalania i wtórnego podziału terenu;
- 2) Dopuszcza się wydzielenie działek budowlanych o powierzchni min. 3000 m², szerokości frontu min. 30,0 m z dostępem do drogi publicznej zgodnie z odrębnymi przepisami;
- 3) Dopuszcza się wydzielenie działek o mniejszej powierzchni, jeżeli będzie to niezbędne dla przeznaczenia terenu: pod powiększenie istniejącej działki, wyznaczenia drogi wewnętrznej, wyznaczenia terenu pod infrastrukturę techniczną np. trafostację, przepompownie ścieków lub podobne.

10. Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: Ustala się maksymalną wysokość ogrodzeń do wysokości 2,0 m n.p.t., wyklucza się ogrodzenie z przęseł betonowych.

11. Zasady obsługi inżynierskiej:

- 1) Zaopatrzenie w energię z sieci elektroenergetycznej lub z urządzeń wytwarzających energię ze źródeł odnawialnych (z wykluczeniem elektrowni wiatrowej);
- 2) Zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej;
- 3) Odprowadzenie ścieków wg §17 ust. 4;
- 4) Odprowadzanie wód opadowych wg §17 ust.5;
- 5) Obsługa w zakresie telekomunikacji wg §17 ust.6;
- 6) Ogrzewanie budynków wg §17 ust.7;
- 7) Zaopatrzenie w gaz wg §17 ust.8;
- 8) Odpady gromadzić zgodnie z przepisami odrębnymi w miejscach wyznaczonych w granicach własności lub użytkowania terenu zgodnie z §13 pkt. 3.

§ 15. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem – WS o powierzchni 0,19 ha.

2. **Przeznaczenie:** Teren przeznaczony pod wody powierzchniowe śródlądowe – rowy melioracyjne – element urządzeń szczegółowych.

3. **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**

- 1) Utrzymanie rowów w sprawności technicznej;
- 2) Ochrona przed zaśmieceniem i zarastaniem.

4. **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**

- 1) Ustala się udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do całkowitej pow. działki min. 90%;
- 2) Zachowanie istniejącego drzewostanu otaczającego rowy zgodnie z rysunkiem planu.

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) Dopuszcza się realizację sieci oraz linii infrastruktury technicznej;
- 2) Dopuszcza się skanalizowanie rowu w celu poszerzenia promieni zjazdów dla dróg wewnętrznych;
- 3) Budowa dróg i sieci infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi.

8. **Dostępność komunikacyjna, miejsca postojowe:** Bezpośredni dostęp z terenu sąsiedniego.

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

10. **Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:** Nie dopuszcza się lokalizacji innej zabudowy niż ustalona w planie.

11. **Zasady obsługi inżynierskiej:** Nie dotyczy.

§ 16. Komunikacja.

1. Dla obsługi terenu wyznacza się drogę wewnętrzną, oznaczoną symbolem KDW.

2. Dla drogi wewnętrznej obowiązuje:

- 1) Szerokość pasa drogowego – jak na rysunku planu – nie mniej jednak niż 6,0 m;
- 2) Szerokość jezdni – nie ustala się;
- 3) Zakończenie drogi zawrotką o wymiarach zgodnych z przepisami odrębnymi lub komunikacja objazdowa.

§ 17. Infrastruktura techniczna.

1. Ustala się, że obszar objęty planem będzie wyposażony w sieci infrastruktury technicznej oraz niezbędne urządzenia i budowle z nimi związane.

- 1) Sieci infrastruktury technicznej znajdować się mogą w pasie drogowym oraz na terenach pozostałych objętych planem, zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 2) Infrastruktura techniczna dotyczy elektroenergetyki, sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, telekomunikacji.

2. Elektroenergetyka.

- 1) Zaopatrzenie w energię odbywać się będzie z linii elektroenergetycznych lub jak w pkt 4);
- 2) Dopuszcza się na obszarze planu budowę sieci elektroenergetycznych napowietrznych lub kablowych;
- 3) Urządzenia i budowle służące rozprowadzeniu energii elektrycznej mogą być realizowane na całym obszarze planu;
- 4) Dopuszcza się własne zaopatrzenie w energię elektryczną, z urządzeń lokalizowanych na terenie objętym planem (z wyjątkiem elektrowni wiatrowej).

3. Zaopatrzenie w wodę.

- 1) Zaopatrzenie w wodę odbywać się będzie z sieci wodociągowej poprzez jej rozbudowę;
- 2) Parametry sieci muszą zabezpieczyć potrzeby:
 - a) produkcyjne,
 - b) socjalno – gospodarcze projektowane na obszarze opracowania,
 - c) bezpieczeństwa przeciwpożarowego.

4. **Kanalizacja sanitarna.** Odprowadzenie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej zgodnie z przepisami odrębnymi dot. wyznaczenia aglomeracji Elbląg. Dopuszcza się, do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej, stosowanie wszystkich rozwiązań zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. **Kanalizacja deszczowa.** Wody opadowe z drogi, parkingów i placów komunikacyjnych, po uprzednim podczyszczeniu, należy odprowadzić do rowów melioracyjnych lub zrealizowanego na własnej działce zbiornika ppoż. zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. Telekomunikacja.

- 1) Ustala się następujące zasady budowy sieci teletechnicznej na obszarze objętym planem:
 - a) telekomunikacyjna obsługa terenu poprzez urządzenia techniczne, budowle oraz systemy kablowe teletechniczne i światłowodowe,
 - b) realizacja inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, w tym sieci telekomunikacyjnych, szeroko pasmowych, urządzeń i budowli technicznych z nimi związanych.

7. Zaopatrzenie w energię cieplną.

- 1) Ogrzewanie budynków – niskoemisyjne indywidualne źródła ciepła;
- 2) Dopuszcza się wykorzystanie energii słonecznej do celów grzewczych.

8. **Zaopatrzenie w gaz.** Obecnie na terenie opracowania brak sieci gazowej. Docelowo dopuszcza się budowę sieci gazowej.

§ 18. Stawki procentowe, o których mowa w artykule 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym . Ustala się stawkę wynoszącą 30% dla terenu, dla którego ustalenia planu zwiększyły jego wartość.

Rozdział 3.
Ustalenia końcowe

§ 19. Tracą ważność ustalenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego obrębu geodezyjnego Kazimierzowo uchwalonego uchwałą Nr XXXIII/150/05 Rady Gminy Elbląg z dnia 20 października 2005 r. na obszarze objętym zmianą planu (dz. nr 184/5).

§ 20. Uchwała podlega publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko – Mazurskiego oraz na stronie internetowej Urzędu Gminy Elbląg.

§ 21. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko - Mazurskiego.

§ 22. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Elbląg.

Przewodnicząca Rady Gminy

Barbara Bruzdewicz

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr III/11/2014
Rady Gminy Elbląg
z dnia 18 grudnia 2014 r.

**ROZSTRZYGNĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG WNIESIONYCH PODCZAS
WYŁOŻENIA DO PUBLICZNEGO WGLĄDU DO MIEJSCOWEGO PLANU
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA FRAGMENTU TERENU OBRĘBU
GEODEZYJNEGO KAZIMIERZOWO.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2012 r. poz. 647 z późn. zm.) w związku z art. 17 pkt 14, wszystkie uwagi złożone do projektu planu zostały uwzględnione.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr III/11/2014
Rady Gminy Elbląg
z dnia 18 grudnia 2014 r.

**ROZSTRZYGNIECIE O SPOSOBIE REALIZACJI ZAPISANYCH W PLANIE INWESTYCJI
Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ NALEŻĄCYCH DO ZADAŃ WŁASNYCH
GMINY ORAZ ZASADACH ICH FINANSOWANIA.**

Ustalenia planu nie wymagają inwestycji, które należy wykonać, jako zadania własne gminy związane z realizacją ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu terenu obrębu geodezyjnego Kazimierzowo, z zakresu infrastruktury technicznej służącej zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców, zgodnie z art. 7 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2013 r. poz. 594 z późn. zm.).