Uchwała Nr IX / 177 / 2003
Rady Miejskiej w Elblągu
z dnia 04 września 2003 roku

w sprawie „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dzielnicy mieszkaniowej Modrzewina-Północ" w Elblągu.

Zgodnie z art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1999 r. nr 15 poz. 139 Nr 41, poz. 412 i Nr 111, poz. 1279, z 2000r. Nr 12, poz. 136, Nr 109, poz. 1157, Nr 120, poz. 1268, z 2001r. Nr 5, poz. 42, Nr 14, poz. 124, Nr 100, poz. 1085, Nr 115, poz. 1229 i Nr 154, poz. 1804 oraz z 2002r. Nr 25, poz. 253, Nr 113, poz. 984, Nr 130, poz. 1112) oraz art. 18 ust.2 pkt 5 i art.40 ust 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001r. Nr 142 poz. 1591, z 2002r. Nr 23 poz.220, Nr 62 poz. 558, Nr 113 poz.984, Nr 214 poz. 1806, Nr 153 poz.1271) w związku z art. 85 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717) **Rada Miejska w Elblągu uchwala, co następuje:**

Rozdział 1
Przepisy wstępne

§ 1

1. Uchwala się „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dzielnicy mieszkaniowej Modrzewina-Północ" w Elblągu dla obszaru o powierzchni 209,2 ha stanowiącego północno-wschodnią część dawnego poligonu wojskowego „Modrzewina" oraz fragment terenów rolnych dawnego PGR Zajazd położonych przy ul. Fromborskiej, ul. Witkiewicza i ul. Kruczkowskiego.
   1) Granice obszaru objętego ustaleniami niniejszego planu przedstawia rysunek planu .
2. Zgodnie z zapisem w Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego miasta Elbląga uchwalonego uchwałą nr XIX/341/96 Rady Miejskiej w Elblągu w dniu 20.08.1996 r. – obszar objęty planem położony jest w strefie interesu miasta przeznaczonej do urbanizacji.
3. W sprawach nie uregulowanych niniejszą uchwałą zastosowanie mają przepisy szczególne odnoszące się do obszaru objętego planem.

§ 2

1. Integralną częścią planu jest rysunek planu w skali 1:2000.
2. Następujące oznaczenia graficzne w rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
   1) linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach i zasadach zagospodarowania i zabudowy;
   2) symbole literowo-cyfrowe przyporządkowane poszczególnym strefom o różnych funkcjach i zasadach zagospodarowania i zabudowy;
   3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
   4) ciągi piesze i trasy rowerowe poza wydzielonymi terenami komunikacji;
   5) miejsce szczególnej ekspozycji w krajobrazie;
   6) obszary zorganizowanej działalności inwestycyjnej;
   7) system osnowy ekologicznej.
   8) oznaczenia graficzne stref ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych i strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej zespołu dworsko-parkowego.

§ 3

1. Na terenach stref ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, wyznaczonych w rysunku planu, przed przystąpieniem do prac ziemnych, związanych z planowaną inwestycją, należy przeprowadzić archeologiczne badania sondażowe w zakresie uzgodnionym ze Służbą Ochrony Zabytków.
2. W zależności od wyników przeprowadzonych badań sondażowych Służba Ochrony Zabytków określi dalszy zakres prac badawczych (bez uwag, pod nadzorem archeologicznym lub badania wykopaliskowe wyprzedzające inwestycję).
3. Zakres i zasady działania w strefie ścisłej ochrony konserwatorskiej tj. objętej decyzją o wpisie do rejestru zabytków określają przepisy szczególne oraz wytyczne Służby Ochrony Konserwatorskiej.

§ 4

Stosownie do art.113 ust.2 ustawy z dnia 27.04.2001 r. – Prawo ochrony środowiska (Dz.U. nr 62, poz. 627) w celu określenia dopuszczalnego poziomu hałasu wskazuje się przeznaczenia terenów:

1) pod zabudowę mieszkaniową – tereny oznaczone symbolami MN, MS, UMS;
2) pod budynki związane ze stałym lub wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży – tereny oznaczone: USZ.

§ 5

Ilekroć w uchwale mowa jest o:

1. obszarze zorganizowanej działalności inwestycyjnej to jest to obszar, na którym zabudowa i zagospodarowanie terenu mogą powstać wyłącznie w formie zorganizowanego procesu inwestycyjnego, którego minimalny zakres musi obejmować:
   - wykonanie dla całego obszaru koncepcji urbanistyczno-architektonicznej zabudowy i zagospodarowania zawierającej:
     - lokalizację wewnętrznych dojazdów oraz przejść pieszych,
     - podział na działki budowlane,
     - usytuowanie budynków i urządzeń,
     - charakterystyczne rzędne ulic i posadowienia budynków, zasady ukształtowania terenu, elementy terenowe jak schody, pochylnie, skarpy, mury oporowe,
     - przebiegi głównych sieci i lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej,
     - sposoby kształtowania i etapowania zabudowy;
2. wskaźniku intensywności zabudowy to jest to stosunek powierzchni ogólnej budynków znajdujących się na danej działce do powierzchni działki;
3. zabudowie o średniej intensywności należy przez to rozumieć zabudowę terenu o wskaźniku intensywności $0,5 < In < 1$.
4. nieprzekraczalnych liniach zabudowy to są to linie, których nie należy przekraczać przy lokalizacji nowych budynków, dopuszcza się wysunięcie przed nieprzekraczalną linię zabudowy części obiektu (np.: ganku, wykusza lub innej), jednak wysunięcie to nie może być większe niż 2 m; nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą okapów, gzymsów oraz balkonów i loggii wysuniętych przed linię nie więcej niż 1,5 m;
5. miejscu szczególnej ekspozycji w krajobrazie to jest to miejsce wyznaczone na rysunku planu o szczególnych wymaganiach, służące lokalizacji dominujących form urbanistycznych;

6. systemie osnowy ekologicznej to jest to system terenów przyrodniczo czynnych, przenikających obszar zurbanizowany, o istotnej roli ekologicznej, krajobrazowej i rekreacyjnej, a zwłaszcza różnicujący strukturę środowiska przyrodniczego, zapewniający jego względną równowagę ekologiczną i urozmaicający krajobraz w sensie fizjonomicznym;
7. stawce procentowej to jest mowa o jednorazowej opłacie wnoszonej na rzecz gminy, określanej w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, na zasadach określonych w art. 36 ust. 3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym;
8. usłudze nieuciążliwej - należy przez to rozumieć usługę, której charakter:
   - nie powoduje przekroczenia żadnego z parametrów dopuszczalnego poziomu szkodliwych lub uciążliwych oddziaływań na środowisko poza zajmowanym obiektem;
   - nie jest źródłem uciążliwych oddziaływań na środowisko poza zajmowanym obiektem;
   - nie powoduje nieodwracalnych zmian środowiska przyrodniczego w obrębie zajmowanej działki.

Rozdział 2
Wyróżnione tereny i strefy funkcjonalne

§ 6

1. Ustala się podział obszaru objętego planem na strefy funkcjonalne zawierające tereny o różnych zasadach zabudowy i zagospodarowania terenu, wydzielone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczone symbolami literowo- cyfrowymi. Szczegółowe zasady zabudowy i zagospodarowania dla wyróżnionych stref zawarte są w kartach terenów w rozdziale 4 niniejszej uchwały.
2. Linie rozgraniczające o których mowa w ust. 1 należy wyznaczyć geodezyjnie w projektach podziału gruntów zgodnie z rysunkiem planu.

§ 7

1. Ustala się następujące strefy funkcjonalne:

1) **MN** – grupa stref mieszkaniowych, o niskiej intensywności zabudowy, w obrębie której ustalono cztery strefy o zróżnicowanym sposobie użytkowania i zagospodarowania:
   a) **MN1** - strefa zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – bez usług;
   b) **MN2** - strefa zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - bez usług;
   c) **MN3** - strefa zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej -z dopuszczeniem usług nieuciążliwych;
   d) **MN4** - strefa zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – z dopuszczeniem usług nieuciążliwych;
2) **MS** - strefa zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej o średniej intensywności zabudowy;
3)**US** - strefa usług publicznych, która obejmuje usługi sakralne;
4)**USZ** - strefa usług oświatowych, która obejmuje usługi z zakresu opieki nad dziećmi, oświaty podstawowej i wychowania, sportu i rekreacji o zasięgu dzielnicowym, realizowane jako zadania publiczne, a także usługi z w/w zakresu realizowane jako przedsięwzięcia komercyjne;
5) **UMS -** strefa zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej o średniej intensywności oraz nieuciążliwych usług komercyjnych;
6) **UR -** strefa usług, która obejmuje usługi z zakresu rekreacji, rozrywki, obsługi ba-

zy turystycznej, sportu, usługi gastronomiczno-hotelarskie – realizowane jako przedsięwzięcia komercyjne, ze wskazaniem przeznaczenia możliwie dużej części terenu pod zieleń urządzoną;

7) **K** - podstawowy układ komunikacyjny:
   KG - ulice główne;
   KL - ulice lokalne;
   KD - ulice dojazdowe;
   KT - torowiska tramwajowe;

8) strefy lasu i zieleni:
   a) **ZP-** zieleń parkowa; podstawowe przeznaczenie terenów pod zieleń parkową, skwery i zieleńce; dozwolona jest lokalizacja związanych z tym przeznaczeniem urządzeń rekreacyjnych i małej architektury.
   b) **ZL-** las naturalny; zakres i formę zagospodarowania tych terenów określają przepisy szczególne.

2. Na terenach, o których mowa powyżej, dopuszcza się lokalizację małych obiektów infrastruktury technicznej oraz sieci podziemnych infrastruktury służących bezpośredniej obsłudze tych terenów.
3. Na całym terenie planu ustala się zasadę maksymalnej ochrony zieleni i formy ukształtowania terenu.

Rozdział 3
Ogólne zasady zabudowy i zagospodarowania terenu

§ 8

1. Nie ustala się tymczasowych sposobów zagospodarowania, urządzania oraz użytkowania terenu.
2. Nie ustala się etapów realizacji budowy i zagospodarowania terenów ustalonych w planie. Realizacja zabudowy jest uzależniona od:
   1) realizacji ulic, stanowiących połączenie z zewnętrznym układem komunikacyjnym oraz ulic wewnętrznego układu komunikacyjnego;
   2) możliwości przyłączenia obiektów do istniejących i planowanych sieci infrastruktury technicznej.
3. Zagospodarowanie części wyróżnionego terenu nie może ograniczać możliwości zagospodarowania pozostałych jego części, zgodnego z zasadami ustalonymi w niniejszej uchwale.

§ 9

1. Ustala się obszary zorganizowanej działalności inwestycyjnej oznaczone na rysunku planu symbolami: MS, US, UMS, USZ, UR i znakami graficznymi.

§ 10

1. Ustala się następujące zasady obsługi parkingowej dla terenów przeznaczonych dla zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej:

1) nie mniej niż dwa miejsca postojowe na jedno mieszkanie dla terenów oznaczonych symbolem MN;
2) nie mniej niż 1,2 miejsca postojowego na jedno mieszkanie dla terenów oznaczonych symbolem MS;
3) dodatkowo 20 miejsc postojowych na każde 1000 m^2 powierzchni użytkowej pomieszczeń usługowych dla terenów oznaczonych symbolem UMS.

2. Miejsca postojowe i garaże, o których mowa w poprzednich ustępach, należy rozmieszczać w obrębie działki budowlanej wyróżnionej dla obiektów obsługiwanych.
3. Nie są miejscami parkingowymi w rozumieniu niniejszego paragrafu, miejsca postojowe zlokalizowane w pasach drogowych ulic.

§ 11

1. Ustala się następujące zasady obsługi obszaru urządzeniami i sieciami infrastruktury technicznej:
   1) przebieg sieci uzbrojenia terenu w liniach rozgraniczających ulic, jako podziemne;
   2) minimalna szerokość pasa dla potrzeb sieci energetycznych prowadzonych wzdłuż ulic kategorii G – 2 m a wzdłuż ulic pozostałych kategorii – 1 m. Pasy te lokalizuje się w liniach rozgraniczających ulicy po obu jej stronach;
   3) zaopatrzenie w wodę z projektowanej, miejskiej sieci wodociągowej, której budowa będzie możliwa w wyniku ustaleń niniejszego planu;
   4) odprowadzenie ścieków sanitarnych poprzez projektowaną, miejską sieć grawitacyjnej kanalizacji sanitarnej w kierunku oczyszczalni ścieków przy ul. Mazurskiej;
   5) odprowadzenie ścieków deszczowych poprzez projektowaną, miejską sieć kanalizacji deszczowej, wyposażoną w urządzenia służące podczyszczeniu ścieków deszczowych, w kierunku otaczających teren Modrzewiny naturalnych cieków wodnych, odprowadzających wody opadowe w kierunku rzeki Elbląg;
   6) zaopatrzenie w gaz ziemny jest możliwe w miarę zapotrzebowania;
   7) zasilanie w ciepło z sieci miejskiej lub zastosowanie urządzeń grzewczych z wykorzystaniem energii elektrycznej lub gazu przewodowego, dopuszcza się stosowanie innych paliw nie uciążliwych dla środowiska;
   8) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej;
   9) odpady komunalne należy gromadzić w sposób umożliwiający ich okresowe wywożenie na składowisko odpadów, zgodnie z zasadami przyjętymi przez gminę,
   10) należy uwzględnić możliwość zbierania odpadów w sposób selektywny,
   11) w przypadku wytwarzania odpadów w wyniku prowadzonej działalności gospodarczej, innych niż komunalne, na inwestorze mogą ciążyć dodatkowe obowiązki wynikające z Ustawy o odpadach, stosownie do ilości i rodzaju odpadów,

Rozdział 4
Szczegółowe zasady zabudowy i zagospodarowania terenu

§ 12

Układ komunikacyjny dzielnicy Modrzewina Północ.

1. Ulice główne

01 KG 2/2 + T, – ulica nowoprojektowana na przedłużeniu istniejącej ul. Płk. Dąbka. Stanowi przedłużenie głównej osi komunikacyjnej m. Elbląga na kierunku pn-pd, wyprowadzając jednocześnie ruch w obszar Zalewu Wiślanego i Tolkmicka.

Przyjęto dwie jezdnie, po dwa pasy ruchu na każdej, rozdzielone torowiskiem tramwajowym. Szerokość jezdni - 7 m, torowiska – min. 8 m. Chodniki i ścieżki rowerowe oddzielone wzajemnie oraz od jezdni pasami zieleni. Przystanki autobusowe komunikacji zbiorowej w zatokach przyjezdniowych. Rozstaw linii rozgraniczających przyjęto 60 m, w rejonie skrzyżowań – zmienny (linie uwzględniają infrastrukturę techniczną).

Obsługa terenów przyległych do ulicy – głównie poprzez skrzyżowania. Dopuszcza się, wyjątkowo, obsługę terenu przyległego poprzez zjazdy, bez powiązań z drugą jezdnią. Przejścia piesze i rowerowe w rejonie skrzyżowań należy przewidzieć z wtopionym krawężnikiem.

Skrzyżowania z układem ulic poprzecznych – skanalizowane.

01 KG 2/2, - od skrzyżowania z 02 KG 2/2 w kierunku północnym przekrój dwujezdniowy o jezdniach dwupasowych. Szerokość jezdni - 7 m, pasa rozdzielającego jezdnie – min. 5 m. (linia tramwajowa z rejonu skrzyżowania 01 KG z 02 KG przechodzi na wschodnią stronę ulicy). Rozstaw linii rozgraniczających ulicy - 45 m, w rejonie skrzyżowań zmienny. Chodniki i ścieżki rowerowe oddzielone wzajemnie oraz od jezdni pasami zieleni. Przystanki autobusowe komunikacji zbiorowej w zatokach przyjezdniowych.

Obsługa terenów przyległych do ulicy – głównie poprzez skrzyżowania. Dopuszcza się, wyjątkowo, obsługę terenu przyległego poprzez zjazdy, bez powiązań z drugą jezdnią. Przejścia piesze i rowerowe w rejonie skrzyżowań należy przewidzieć z wtopionym krawężnikiem.

Skrzyżowania z układem ulic poprzecznych – skanalizowane.

02 KG 2/2 – **02 KG 1/2** ulica nowoprojektowana komunikująca w okresie docelowym ul. Mazuską z ul. Fromborską na kierunku zach-wsch.

Od skrzyżowania z ulicą 06 KL 1/2 do ulicy 07 KL 1/2 przekrój dwujezdniowy, po dwa pasy ruchu na każdej z jezdni. Szerokość jezdni - 7 m. Szerokość pasa rozdzielającego jezdnie – 5 m. Chodniki i

ścieżki rowerowe oddzielone wzajemnie oraz od jezdni pasami zieleni. Przystanki autobusowe komunikacji zbiorowej w zatokach przyjezdniowych. Rozstaw linii rozgraniczających przyjęto 45 m, w rejonie skrzyżowań – zmienny.

Poza w/w skrzyżowaniami przekrój jedniojezdniowy dwupasowy. Szerokość jezdni – 7 m. Rozstaw linii rozgraniczających 35 m, w rejonie skrzyżowań – zmienny.

Chodniki i ścieżki rowerowe oddzielone wzajemnie oraz od jezdni pasami zieleni. Przystanki autobusowe komunikacji zbiorowej w zatokach przyjezdniowych.

Obsługa terenów przyległych do ulicy – głównie poprzez skrzyżowania. Dopuszcza się, wyjątkowo, obsługę terenu przyległego poprzez zjazdy, bez powiązań z drugą jezdnią.

Przejścia piesze i rowerowe w rejonie skrzyżowań należy przewidzieć z wtopionym krawężnikiem.

Skrzyżowania z układem ulic poprzecznych – skanalizowane.

2.Ulice lokalne

03 KL 1/2 – ulica nowoprojektowana, komunikująca wnętrze zurbanizowanego obszaru z ulicą 01 KG 2/2 + T i z ul. Fromborską. Przyjęto jezdnię dwupasową o szerokości 6 m. Chodniki oddzielone od jezdni pasem zieleni. Ewentualne przystanki komunikacji zbiorowej – w zatokach przyjezdniowych. Rozstaw linii rozgraniczających przyjęto 20 m, w rejonie skrzyżowań – zmienny. Przejścia piesze w rejonie skrzyżowań należy przewidzieć z wtopionym krawężnikiem. Możliwość bezpośredniej obsługi terenu przyległego. Skrzyżowania z ulicami KG – skanalizowane.

04 KL 1/2 – ulica nowoprojektowana, w północnej części obszaru planistycznego. Przyjęto jezdnię dwupasową o szerokości 6 m. Chodniki oddzielone od jezdni pasem zieleni. Ewentualne przystanki komunikacji zbiorowej – w zatokach przyjezdniowych. Rozstaw linii rozgraniczających przyjęto 20 m, w rejonie skrzyżowań – zmienny. Przejścia piesze w rejonie skrzyżowań należy przewidzieć z wtopionym krawężnikiem. Możliwość bezpośredniej obsługi terenu przyległego. Skrzyżowanie z ulicą KG – skanalizowane.

05 KL 1/2 – ulica nowoprojektowana obsługująca tereny w obszarze zachodnim dzielnicy. Przyjęto jezdnię dwupasową o szerokości 6 m. Chodniki oddzielone od jezdni pasem zieleni. Ewentualne przystanki komunikacji zbiorowej – w zatokach przyjezdniowych. Rozstaw linii rozgraniczających przyjęto 20 m, w rejonie skrzyżowań – zmienny. Przejścia piesze w rejonie skrzyżowań należy przewidzieć z wtopionym krawężnikiem. Możliwość bezpośredniej obsługi terenu przyległego. Skrzyżowanie z ulicą KG – skanalizowane.

06 KL 1/2 – ulica nowoprojektowana komunikująca obszar zachodni dzielnicy na kierunku płn-płd, przechodząca w obszar Modrzewiny Południe. Przyjęto jezdnię dwupasową o szerokości 6 m. Chodniki oddzielone od jezdni pasem zieleni. Ewentualne przystanki komunikacji zbiorowej – w zatokach przyjezdniowych. Rozstaw linii rozgraniczających przyjęto 20 m, w rejonie skrzyżowań – zmienny. Przejścia piesze w rejonie

skrzyżowań należy przewidzieć z wtopionym krawężnikiem. Możliwość bezpośredniej obsługi terenu przyległego. Skrzyżowania z ulicą KG i KZ – skanalizowane.

07 KL 1/2 – ulica nowoprojektowana komunikująca obszar wschodni dzielnicy na kierunku pn-pd, przechodząca w obszar Modrzewiny Południe. Przyjęto jezdnię dwupasową o szerokości 6 m. Chodniki oddzielone od jezdni pasem zieleni. Ewentualne przystanki komunikacji zbiorowej – w zatokach przyjezdniowych. Rozstaw linii rozgraniczających przyjęto 20 m, w rejonie skrzyżowań – zmienny. Przejścia piesze w rejonie skrzyżowań należy przewidzieć z wtopionym krawężnikiem. Możliwość bezpośredniej obsługi terenu przyległego. Skrzyżowania z ulicą KG i KZ – skanalizowane.

3.Ulice dojazdowe

08 KD 1/2 – ulice nowoprojektowane tworzące podstawową tkankę sieci ulicznej i obsługującą bezpośrednio teren przyległy. Szerokość jezdni zalecana – 5.5 m. Chodniki oddzielone od jezdni ewentualnym zadrzewieniem. Rozstaw linii rozgraniczających – 12 m, w rejonie skrzyżowań – zmienny. Przejścia piesze w rejonie skrzyżowań należy przewidzieć z wtopionym krawężnikiem.

4.Torowiska tramwajowe

09 KT – wydzielony pas dwutorowej komunikacji tramwajowej szerokości 10m wraz z pętlą do zawracania.

§ 13

Ustala się poniższe karty terenów:

KARTA TERENU **MN1**

1. POWIERZCHNIA:łączna - 8.1 ha; 3 tereny o powierzchniach: 4,1ha; 2,2 ha; 2,1ha.

2. PRZEZNACZENIE TERENU:

ZABUDOWA MIESZKANIOWA JEDNORODZINNA

- **Funkcja podstawowa –** domy mieszkalne jednorodzinne, wolnostojące.

- Nie dopuszcza się lokalizacji zabudowy bliźniaczej, szeregowej.
- Nie dopuszcza się lokalizacji funkcji usługowych.

3. WARUNKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY:
- nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- dopuszczalna maksymalna wysokość zabudowy do12 m – 3 kondygnacje;
- zalecane dachy spadziste.

5. WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU:
- niska intensywność zabudowy;
- minimalna powierzchnia działki budowlanej 1500m^2;
- dopuszczalna wielkość pokrycia działki zabudową 20%;
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej – 60%.

5. WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI:
- minimalna powierzchnia działek budowlanych 1500m^2.

6. WARUNKI WYNIKAJĄCE Z OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŚRODOWISKA:
Należy uwzględnić wymagania określone w ustawie Prawo ochrony środowiska, szczególnie w zakresie: emisji zanieczyszczeń określonych w art. 3 pkt. 49, która mogłaby pogorszyć walory środowiska bądź kolidować z zagospodarowaniem te renów sąsiednich, przekraczania standardów emisyjnych, o których mowa w art. 141 ustawy, zapobiegania negatywnemu oddziaływaniu na środowisko, o którym mowa w art. 6 ustawy.

7. STAWKA PROCENTOWA:
Stawkę procentową, służącą naliczaniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem niniejszego planu zagospodarowania przestrzennego ustala się w wysokości 30%.

KARTA TERENU **MN2**

1. POWIERZCHNIA: łączna-12,6 ha;
   4 tereny o powierzchniach: 4,2ha; 3,6ha; 3,3ha; 1,5ha.

2. PRZEZNACZENIE TERENU:

ZABUDOWA MIESZKANIOWA JEDNORODZINNA

- **Funkcja podstawowa –** ustala się lokalizację budynków mieszkalnych, jednorodzinnych, wolnostojących.
- Nie dopuszcza się lokalizacji zabudowy bliźniaczej, szeregowej.
- Nie dopuszcza się lokalizacji funkcji usługowych.

3. WARUNKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY:
- nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- dopuszczalna maksymalna wysokość zabudowy do12 m – 3 kondygnacje;
- zalecane dachy spadziste.

4. WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU:
- niska intensywność zabudowy;
- obowiązuje powierzchnia działek budowlanych od ok.500 -1500m2
- dopuszczalna wielkość pokrycia działki zabudową 25%
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej – 40%

5. WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI:
- obowiązuje powierzchnia działek budowlanych od ok.500-1500m^2

6. WARUNKI WYNIKAJĄCE Z OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŚRODOWISKA:
Należy uwzględnić wymagania określone w ustawie Prawo ochrony środowiska, szczególnie w zakresie: emisji zanieczyszczeń określonych w art. 3 pkt. 49, która mogłaby pogorszyć walory środowiska bądź kolidować z zagospodarowaniem te renów sąsiednich, przekraczania standardów emisyjnych, o których mowa w art. 141 ustawy, zapobiegania negatywnemu oddziaływaniu na środowisko, o którym mowa w art. 6 ustawy.

6. STAWKA PROCENTOWA:
Stawkę procentową, służącą naliczaniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem niniejszego planu zagospodarowania przestrzennego ustala się w wysokości 30%.

KARTA TERENU **MN3**

1. POWIERZCHNIA:łączna-11,2 ha; 3 tereny o powierzchniach:6,1ha;3ha;2,1ha.

2. PRZEZNACZENIE TERENU:

ZABUDOWA MIESZKANIOWA JEDNORODZINNA

- **Funkcja podstawowa** – ustala się lokalizację budynków mieszkalnych, jednorodzinnych, wolnostojących.
- Nie dopuszcza się lokalizacji zabudowy bliźniaczej, szeregowej .
- Dopuszcza się lokalizację usług nieuciążliwych przy założeniu, że maksymalna powierzchnia użytkowa pomieszczeń przeznaczonych na usługi w jednym budynku mieszkalnym nie przekroczy 60m^2

3. WARUNKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY:
- nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- dopuszczalna maksymalna wysokość zabudowy do12 m – 3 kondygnacje;
- zalecane dachy spadziste.

4.WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU:
- niska intensywność zabudowy;
- obowiązuje powierzchnia działek budowlanych od ok. 500-1500m^2 ;
- dopuszczalna wielkość pokrycia działki zabudową 25%;
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej – 40%.

5. WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI:
- obowiązuje powierzchnia działek budowlanych od ok. 500-1500m^2

6. WARUNKI WYNIKAJĄCE Z OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŚRODOWISKA:
Należy uwzględnić wymagania określone w ustawie Prawo ochrony środowiska, szczególnie w zakresie: emisji zanieczyszczeń określonych w art. 3 pkt. 49, która mogłaby pogorszyć walory środowiska bądź kolidować z zagospodarowaniem te renów sąsiednich, przekraczania standardów emisyjnych, o których mowa w art. 141 ustawy, zapobiegania negatywnemu oddziaływaniu na środowisko, o którym mowa w art. 6 ustawy.

7. STAWKA PROCENTOWA:
Stawkę procentową, służącą naliczaniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem niniejszego planu zagospodarowania przestrzennego ustala się w wysokości 30%.

KARTA TERENU MN4

1.POWIERZCHNIA:łączna –15 ha;
6 terenów o powierzchniach: 3,5ha; 3,5ha; 3ha;1,9ha;1,6ha,1,5ha.

2. PRZEZNACZENIE TERENU:

ZABUDOWA MIESZKANIOWA JEDNORODZINNA

Funkcja podstawowa – ustala się lokalizację wszelkich form zabudowy jednorodzinnej oraz lokalizację nieuciążliwych usług osiedlowych, stanowiących uzupełnienie funkcji mieszkaniowej.

3. WARUNKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY:
- nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- dopuszczalna maksymalna wysokość zabudowy do12 m – 3 kondygnacje.

4. WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU:
- niska intensywność zabudowy;
- obowiązuje powierzchnia działek budowlanych od 300-1000m2
- dopuszczalna wielkość pokrycia działki zabudową 50%;
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej – 25%.

5. WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI:
- obowiązuje powierzchnia działek budowlanych 300-1000m^2

6. WARUNKI WYNIKAJĄCE Z OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŚRODOWISKA:
Należy uwzględnić wymagania określone w ustawie Prawo ochrony środowiska, szczególnie w zakresie: emisji zanieczyszczeń określonych w art. 3 pkt. 49, która mogłaby pogorszyć walory środowiska bądź kolidować z zagospodarowaniem te renów sąsiednich, przekraczania standardów emisyjnych, o których mowa w art. 141 ustawy, zapobiegania negatywnemu oddziaływaniu na środowisko, o którym mowa w art. 6 ustawy.

7. STAWKA PROCENTOWA:
Stawkę procentową, służącą naliczaniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem niniejszego planu zagospodarowania przestrzennego ustala się w wysokości 30%.

KARTA TERENU **MS**

1. POWIERZCHNIA:łączna – 42,2 ha;
   10 terenów o powierzchniach:
   7,5ha; 5,8ha; 5,6ha; 4,6ha;4,2ha;4,2ha;3,2ha; 2,5ha;2,4ha,2,2ha.

2. PRZEZNACZENIE TERENU:
   ZABUDOWA MIESZKANIOWA WIELORODZINNA

   - **Funkcja podstawowa** - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna o średniej intensywności zabudowy.
   - **Funkcja dopuszczalna** - lokalizacja wewnętrznych dróg dojazdowych i parkingów, obiektów usługowych stanowiących uzupełnienie funkcji mieszkaniowej oraz zabudowy jednorodzinnej. Wszystkie w/w funkcje dopuszcza się pod warunkiem, że będą one uzupełnieniem funkcji podstawowej oraz dostosowane do charakteru i wymagań użytkowania podstawowego.

3. WARUNKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY:
- nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- dopuszczalna maksymalna wysokość zabudowy do 15m – 4 kondygnacje,
- preferowana wysokość zabudowy do 12m – 3 kondygnacje;
- zabudowę wielorodzinną można uzupełniać wszystkimi formami zabudowy jednorodzinnej.

4. WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU:
- średnia intensywność zabudowy;
- obowiązuje powierzchnia działek budowlanych dla zabudowy jednorodzinnej 300-1000m^2 ;
- dopuszczalna wielkość pokrycia działki zabudową dla zabudowy mieszkalnej wielorodzinnej – 30%;
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej – 15%.

5. WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI:
- obszar zorganizowanej działalności inwestycyjnej; patrz §5, pkt. 1 niniejszej uchwały;
- obowiązuje powierzchnia działek budowlanych dla zabudowy jednorodzinnej 300-1000m^2 .

6. WARUNKI WYNIKAJĄCE Z OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŚRODOWISKA:
   Należy uwzględnić wymagania określone w ustawie Prawo ochrony środowiska, szczególnie w zakresie: emisji zanieczyszczeń określonych w art. 3 pkt. 49, która mogłaby pogorszyć walory środowiska bądź kolidować z zagospodarowaniem te renów sąsiednich, przekraczania standardów emisyjnych, o których mowa w art. 141 ustawy, zapobiegania negatywnemu oddziaływaniu na środowisko, o którym mowa w art. 6 ustawy.

   Ustala się lokalizację prześwitów w zabudowie wielorodzinnej zapewniających przewietrzanie wnętrz urbanistycznych i stanowiących otwarcia krajobrazowe.

7. STAWKA PROCENTOWA:
   Stawkę procentową, służącą naliczaniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem niniejszego planu zagospodarowania przestrzennego ustala się w wysokości 30%.

KARTA TERENU US

1. POWIERZCHNIA: 1,2 ha
2. PRZEZNACZENIE TERENU:

USŁUGI PUBLICZNE

- **Funkcja podstawowa -** strefa US obejmuje usługi sakralne.

- **Funkcja dopuszczalna -** lokalizacja związanych z tym przeznaczeniem parkingów.

3. WARUNKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY:
- obiekty lokalizowane na tym terenie muszą stanowić architektoniczną dominantę krajobrazową dla całego obszaru objętego niniejszym planem;
- dopuszcza się indywidualne określenie wysokości budynków, na etapie koncepcji architektonicznej projektowanej zabudowy.

4. WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU:
- nie ustala się.

5. WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI:
- obszar zorganizowanej działalności inwestycyjnej; patrz §5, pkt. 1 niniejszej uchwały.

6. WARUNKI WYNIKAJĄCE Z OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŚRODOWISKA:
Należy uwzględnić wymagania określone w ustawie Prawo ochrony środowiska, szczególnie w zakresie: emisji zanieczyszczeń określonych w art. 3 pkt. 49, która mogłaby pogorszyć walory środowiska bądź kolidować z zagospodarowaniem te renów sąsiednich, przekraczania standardów emisyjnych, o których mowa w art. 141 ustawy, zapobiegania negatywnemu oddziaływaniu na środowisko, o którym mowa w art. 6 ustawy.

7. STAWKA PROCENTOWA:
Stawkę procentową, służącą naliczaniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem niniejszego planu zagospodarowania przestrzennego ustala się w wysokości 30%.

KARTA TERENU USZ

1. POWIERZCHNIA: łączna – 7,4 ha; 3 tereny o powierzchniach:3,5ha; 2,4ha; 1,5ha.
2. PRZEZNACZENIE TERENU:

USŁUGI OŚWIATOWE

- **Funkcja podstawowa -** strefa USZ obejmuje usługi z zakresu opieki nad dziećmi i ludźmi starszymi, oświaty podstawowej i wychowania, sportu i rekreacji, realizowane jako zadania publiczne, a także usługi z w/w zakresu realizowane jako przedsięwzięcia komercyjne.

3. WARUNKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY:
- nie ustala się

4. WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU:
- nie ustala się

5. WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI:
- obszar zorganizowanej działalności inwestycyjnej, patrz §5, pkt. 1 niniejszej uchwały.

6. WARUNKI WYNIKAJĄCE Z OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŚRODOWISKA:
Należy uwzględnić wymagania określone w ustawie Prawo ochrony środowiska, szczególnie w zakresie: emisji zanieczyszczeń określonych w art. 3 pkt. 49, która mogłaby pogorszyć walory środowiska bądź kolidować z zagospodarowaniem te renów sąsiednich, przekraczania standardów emisyjnych, o których mowa w art. 141 ustawy, zapobiegania negatywnemu oddziaływaniu na środowisko, o którym mowa w art. 6 ustawy.

7. STAWKA PROCENTOWA:
Stawkę procentową, służącą naliczaniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem niniejszego planu zagospodarowania przestrzennego ustala się w wysokości 30%.

KARTA TERENU UMS

1. POWIERZCHNIA: 5,6 ha
2. PRZEZNACZENIE TERENU:

ZABUDOWA MIESZKANIOWA O ŚREDNIEJ INTENSYWNOŚCI
USŁUGI KOMERCYJNE O ZNACZENIU DZIELNICOWYM

- **Funkcja podstawowa:**

strefa UMS obejmuje następujące podstawowe funkcje użytkowe:

a. usługi handlu detalicznego, gastronomii, finansowe i łączności, administracja i biura instytucji komercyjnych, hotele oraz inne usługi centrotwórcze obsługujące mieszkańców dzielnicy, zlokalizowane w niższych kondygnacjach budynków mieszkalnych;
b. zabudowa wielorodzinna;
c. wewnętrzne drogi dojazdowe i parkingi oraz plac publiczny o dominującym ruchu pieszym – stanowiący miejsce integracji mieszkańców dzielnicy .

3. WARUNKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY:
- dopuszczalna maksymalna wysokość zabudowy do18 m – 5 kondygnacji;
- nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.

4. WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU:
- średnia intensywność zabudowy;
- dopuszczalna wielkość pokrycia działki zabudową dla zabudowy mieszkalnej wielorodzinnej – 30%;
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej – 15%;
- ochronie podlega starodrzew.

5. WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI:
- cały teren stanowi obszar zorganizowanej działalności inwestycyjnej, na którym zabudowa i zagospodarowanie terenu mogą powstać wyłącznie formie zorganizowanego procesu inwestycyjnego, którego minimalny zakres określono w §5 pkt 1 niniejszej uchwały.

6. WARUNKI WYNIKAJĄCE Z OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŚRODOWISKA:
Należy uwzględnić wymagania określone w ustawie Prawo ochrony środowiska, szczególnie w zakresie: emisji zanieczyszczeń określonych w art. 3 pkt. 49, która mogłaby pogorszyć walory środowiska bądź kolidować z zagospodarowaniem te renów sąsiednich, przekraczania standardów emisyjnych, o których mowa w art. 141 ustawy, zapobiegania negatywnemu oddziaływaniu na środowisko, o którym mowa w art. 6 ustawy.

7. STAWKA PROCENTOWA:
Stawkę procentową, służącą naliczaniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem niniejszego planu zagospodarowania przestrzennego ustala się w wysokości 30%.

KARTA TERENU UR

1. POWIERZCHNIA: łączna – 11 ha;
   2 tereny o powierzchniach - 7,7ha,3,3ha.
2. PRZEZNACZENIE TERENU:

USŁUGI W ZAKRESIE REKREACJI, ROZRYWKI I SPORTU

- **Funkcja podstawowa** – strefa UR obejmuje usługi z zakresu rekreacji, rozrywki, obsługi bazy turystycznej, sportu, usługi gastronomiczno-hotelarskie - realizowane jako przedsięwzięcia komercyjne, ze wskazaniem przeznaczenia możliwie dużej części terenu pod zieleń urządzoną;
- **Funkcje dopuszczalne** - lokalizacja wewnętrznych dróg dojazdowych i parkingów; stacji paliw do 6000m^2; jednorodzinnej i wielorodzinnej zabudowy mieszkaniowej; handlu detalicznego. Wszystkie w/w funkcje dopuszcza się pod warunkiem, że będą one uzupełnieniem funkcji podstawowej oraz dostosowane do charakteru i wymagań użytkowania podstawowego.

3. WARUNKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY:
- dopuszczalna maksymalna wysokość zabudowy do 12m – 3 kondygnacje;
- nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.

4. WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU:
- niska intensywność zabudowy;
- wszelkie funkcje związane z obsługą komunikacyjną usług rozwiązywać w obrębie terenu UR;
- otoczenie budynków zagospodarowywać w sposób kompleksowy, zgodnie z zasadami ładu przestrzennego i przy maksymalnym zachowaniu i wprowadzaniu zieleni urządzonej.

5. WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI:
- obszar zorganizowanej działalności inwestycyjnej; patrz §5, pkt. 1 niniejszej uchwały;

6. WARUNKI WYNIKAJĄCE Z OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŚRODOWISKA:
   Należy uwzględnić wymagania określone w ustawie Prawo ochrony środowiska, szczególnie w zakresie: emisji zanieczyszczeń określonych w art. 3 pkt. 49, która mogłaby pogorszyć walory środowiska bądź kolidować z zagospodarowaniem terenów sąsiednich, przekraczania standardów emisyjnych, o których mowa w art. 141 ustawy, zapobiegania negatywnemu oddziaływaniu na środowisko, o którym mowa w art. 6 ustawy.

7. STAWKA PROCENTOWA:
   Stawkę procentową, służącą naliczaniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem niniejszego planu zagospodarowania przestrzennego ustala się w wysokości 30%.

KARTA TERENU ZP

1. POWIERZCHNIA: łączna – 26,1ha
2. PRZEZNACZENIE TERENU:

TERENY ZIELENI PARKOWEJ

- **Funkcja podstawowa:** zieleń parkowa; skwery, zieleńce; dozwolona lokalizacja związanych z tym przeznaczeniem pojedynczych obiektów małej architektury, parkingów oraz niekubaturowych obiektów sportu i rekreacji.

3. WARUNKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY:
– zakaz wprowadzania zabudowy kubaturowej.

4. WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU:
– zgodne z funkcją podstawową.
- dla fragmentu parku dworskiego, znajdującego się w granicach planu (patrz rysunek planu), wpisanego do rejestru zabytków nr rej. 259/93 z dn.31.03.1993r. - zakres i zasady działania określają przepisy szczególne oraz wytyczne Służby Ochrony Zabytków.

5. WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI:
– nie ustala się.

6. WARUNKI WYNIKAJĄCE Z OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŚRODOWISKA:
Należy uwzględnić wymagania określone w ustawie Prawo ochrony środowiska, szczególnie w zakresie zapobiegania negatywnemu oddziaływaniu na środowisko, o którym mowa w art. 6 ustawy.

8. STAWKA PROCENTOWA:
– nie ustala się

Rozdział 5

Przepisy końcowe

§ 14

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Elbląg.

§ 15

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