

UCHWAŁA NR XXII / 508 / 2005
RADY MIEJSKIEJ w ELBLĄGU
z dnia 14 kwietnia 2005 roku

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu skrzyżowania ulic Mazurskiej i Odrodzenia w Elblągu

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dziennik Ustaw z 2003r Nr 80, poz.717; z 2004 r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dziennik Ustaw z 2001r. Nr 142, poz. 1591; z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806; z 2003 r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568; z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203, Nr 167, poz. 1759) **Rada Miejska w Elblągu uchwala, co następuje:**

PRZEPISY OGÓLNE

§1

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego rejonu skrzyżowania ulic Mazurskiej i Odrodzenia w Elblągu, położonego między ulicą Mazurską i jej sięgaczem w kierunku zachodnim, ulicą Elektryczną, ulicą Piławską i rzeką Elbląg.
 - 1.1. Granice obszaru objętego ustaleniami planu przedstawia załącznik graficzny nr 1 do niniejszej uchwały.
2. Plan sporządzono zgodnie z polityką przestrzenną gminy, określoną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Elbląga (uchwała Rady Miejskiej w Elblągu nr XIX / 341 / 96 z dnia 29 sierpnia 1996 roku).
3. Rozstrzygnięcie w sprawie uwag wniesionych do projektu planu na etapie jego wyłożenia do publicznego wglądu zawiera załącznik nr 2 do niniejszej uchwały.

4. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania zawiera załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

§2

1. Przeważająca część obszaru opracowania, przylegająca od wschodu do wewnętrznych wód morskich, znajduje się w granicach administracyjnych Portu Morskiego Elbląg, ustalonych zarządzeniem Ministra TiGM z dnia 12.05.1994 r. - zgodnie z rysunkiem planu. Wszelkie zmiany użytkowania i zagospodarowania tych terenów należy uzgadniać z organem administracji morskiej właściwym dla przyległego akwenu morskiego.
2. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **WM** nie są przedmiotem niniejszego planu, stanowią morskie wody wewnętrzne, dla których plan zagospodarowania sporządza dyrektor właściwego terytorialnie urzędu morskiego.
3. W celu zapewnienia ochrony przeciwpowodziowej dla obszaru planu, który zagrożony jest wodami powodziowymi o prawdopodobieństwie wystąpienia 1% (wody 100 – letnie) – należy przestrzegać obowiązujące przepisy Prawa Wodnego i przed przystąpieniem do inwestycji wystąpić do właściwego dyrektora regionalnego zarządu gospodarki wodnej o uzyskanie stosownych zezwoleń.

§3

Celem regulacji zawartych w planie jest uporządkowanie zdegradowanej struktury przestrzennej i aktywacja terenów nadbrzeża rzeki Elbląg poprzez:

- wprowadzenie uporządkowanej struktury wielofunkcyjnej terenów;
- optymalne wykorzystanie terenów, kierując się naturalnymi uwarunkowaniami środowiskowo – funkcjonalnymi, przeznaczając je odpowiednio pod usługi, przemysł powiązany z usługami, zieleni o znaczeniu ekologicznym i rekreacyjnym - przy wytworzeniu układu komunikacyjnego w pełni obsługującego reorganizowane tereny;
- wykreowanie przestrzeni rekreacji nadwodnej i pakietu funkcji usługowych do obsługi frontu wodnego;
- stworzenie systemu połączonych ciągów pieszo – rowerowych wprowadzających ruch pieszy od ulicy Mazurskiej i jej skrzyżowania z ulicą Odrodzenia oraz od Parku Modrzewie w kierunku terenów rekreacyjno – wypoczynkowych nad rzeką Elbląg;
- wygenerowanie wielkokubaturowej zabudowy hal produkcyjno – magazynowych na terenach o funkcjach przemysłowych, pierzei zabudowy przy ulicy Mazurskiej oraz atrakcyjnej, sprzyjającej rekreacji i wypoczynkowi zabudowy na terenach o funkcjach usługowych;
- zdefiniowanie urbanistyczne zakończenia ulicy Odrodzenia przy jej skrzyżowaniu z ulicą Mazurską poprzez wprowadzenie odpowiednich linii zabudowy i akcentu w zabudowie

oraz ochrona przeciwpowodziowa nadbrzeża rzeki Elbląg, poprzez:

- wybudowanie wału przeciwpowodziowego;
- odkrycie ujściowego odcinka koryta rzeki Babicy .

§4

1. Integralną częścią uchwały jest załącznik graficzny nr1, tj. rysunek planu w skali 1 : 2000.
2. Następujące oznaczenia graficzne w rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
 - 2.1. linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 2.2. symbole literowo – cyfrowe przyporządkowane poszczególnym jednostkom planu;
 - 2.3. strefa ograniczeń w użytkowaniu środowiska ze względu na przebieg napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV;
 - 2.4. granica obszaru Portu Morskiego Elbląg;
 - 2.5. ustalone linie zabudowy;
 - 2.6. nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - 2.7. ciągi pieszo – rowerowe wyznaczone poza głównymi ciągami komunikacji;
 - 2.8. akcenty architektoniczne w zabudowie;
 - 2.9. oznaczenie zabudowy objętej ochroną walorów architektoniczno - urbanistycznych.

§5

1. Ustala się podział obszaru objętego planem na jednostki funkcjonalne zawierające tereny o różnych zasadach zabudowy i zagospodarowania terenu, wydzielone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczone symbolami literowo – cyfrowymi. Konkretnie zasady zabudowy i zagospodarowania dla wyróżnionych jednostek zawarte są w przepisach szczegółowych niniejszej uchwały, z wyłączeniem jednostki WM.
2. Linie rozgraniczające, o których mowa w ust. 1, poprowadzono po funkcjonujących liniach podziałów geodezyjnych lub należy wyznaczyć je geodezyjnie w projektach podziału gruntów, zgodnie z rysunkiem planu.

§6

W planie określa się:

1. Przeznaczenie terenów:
 - 1.1. zabudowy techniczno – produkcyjnej z dopuszczeniem funkcji usługowej, oznaczonych na rysunku planu symbolem **Pu.1**;
 - 1.2. zabudowy techniczno – produkcyjnej z dopuszczeniem funkcji usługowej i obsługi komunikacyjnej, oznaczonego na rysunku planu symbolem **Pu.2**;
 - 1.3. zabudowy usługowej do obsługi frontu wodnego, oznaczonych na rysunku planu symbolem **U.1**;
 - 1.4. zabudowy stacji paliw, oznaczonego na rysunku planu symbolem **U.2**;
 - 1.5. zabudowy usługowej z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczonego na rysunku planu symbolem **U.3**;
 - 1.6. zabudowy usługowej z dopuszczeniem funkcji techniczno – produkcyjnej, oznaczonego na rysunku planu symbolem **Up.1**;
 - 1.7. zabudowy usługowej w zakresie handlu detalicznego i półhurtowego, administracji, biur, finansowości, wystawiennictwa, rzemiosła usługowego z dopuszczeniem funkcji techniczno – produkcyjnej, oznaczonego na rysunku planu symbolem **Up.2**;

- 1.8. zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczonego na rysunku planu symbolem **MW**;
- 1.9. przestrzeni publicznej sportu i rekreacji, oznaczonych na rysunku planu symbolem **US**;
- 1.10. zieleni publicznej o znaczeniu ekologicznym i rekreacyjnym, oznaczonego na rysunku planu symbolem **ZP.1**;
- 1.11. zieleni urządzonej oraz wód powierzchniowych śródlądowych pełniące funkcję ciągu ekologicznego ujściowego odcinka rzeki Babicy, oznaczonych na rysunku planu symbolem **ZP.2**;
- 1.12. komunikacji i obsługi komunikacji, oznaczonych na rysunku planu symbolami:
 - 1.12.1. dla terenów dróg publicznych **KD**;
 - 1.12.2. dla terenów dróg publicznych czasowo wewnętrznych **KD(W)**;
 - 1.12.3. dla terenów parkingów **KD. P**;
 - 1.12.4. dla terenów publicznej komunikacji pieszo - rowerowej **KD. CR**;
- 1.13. infrastruktury technicznej:
 - 1.13.1. elektroenergetycznej: pod lokalizację stacji transformatorowych, oznaczone na rysunku planu symbolem **IT.E** (trzy jednostki IT.E);
 - 1.13.2. ciepłowniczej: odkryty kanał wodny służący elektrociepłowni, oznaczony na rysunku planu symbolem **IT. C**.
2. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **WM** stanowią morskie wody wewnętrzne, dla których przeznaczenie i sposób zagospodarowania określają przepisy szczególne (patrz §2, pkt 2 niniejszej uchwały).
3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz ochrony dziedzictwa kulturowego poprzez ustalenie przeznaczenia poszczególnych jednostek odpowiedniego dla potencjału terenu, racjonalizację wykorzystania terenów, odpowiednie ich skomunikowanie i włączenie w tkankę miejską oraz ustalenie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów zawarte w przepisach szczegółowych niniejszej uchwały.
4. Następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
 - 4.1. wszelka działalność na obszarze planu powinna być nieszkodliwa dla środowiska i zdrowia ludzi oraz spełniać wymagania określone w Prawie Ochrony Środowiska;
 - 4.2. ustala się zasadę maksymalnej ochrony i wprowadzania zieleni urządzonej;
 - 4.3. ustala się wymóg ochrony wód na zasadach określonych w przepisach szczególnych;
 - 4.4. ustala się wymóg ochrony przeciwpowodziowej, określonej w §8;
 - 4.5. wyznacza się strefę ograniczeń w użytkowaniu środowiska o szerokości 30 metrów ze względu na przebieg napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV istniejącej i przeprojektowywanej, zgodnie z rysunkiem planu;
 - 4.6. ustala się wymóg ochrony akustycznej dla terenów jednostki MW, przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, dla których przepisy szczególne określają dopuszczalne poziomy hałasu – w przypadku ich przekroczenia należy stosować objekty i urządzenia dostosowujące poziom hałasu do dopuszczalnego;
 - 4.7. oraz inne zasady zagospodarowania terenów, zawarte w przepisach szczegółowych uchwały, wynikające w szczególności z art. 72 i 73 ustawy Prawo Ochrony Środowiska.

5. Zasady ochrony zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, zawarte w przepisach ogólnych i szczegółowych uchwały.
6. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, zawarte w przepisach szczegółowych uchwały.
7. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów, w tym w szczególności linie zabudowy, wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni jednostki, a w przypadku niektórych jednostek, również wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działek budowlanych, wielkości udziału powierzchni biologicznie czynnej, wskaźniki intensywności zabudowy, a także gabaryty i wysokości projektowanej zabudowy, które zawarte są w przepisach szczegółowych uchwały.
8. Zasady i warunki podziału nieruchomości zawarte w przepisach szczegółowych uchwały, gdzie określone są powierzchnie działek oraz kąt ich nachylenia w stosunku do pasa drogowego.
9. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy oraz zasady funkcjonowania systemów komunikacji, zawarte w §22 uchwały.
10. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy oraz zasady funkcjonowania systemów infrastruktury technicznej, zawarte w §9 i §23 uchwały.
11. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania dla terenu jednostki 05 KD(W) – L; patrz §22 uchwały.

12. Stawkę procentową służącą pobieraniu jednorazowej opłaty, wnoszonej na rzecz gminy z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem niniejszego planu, zgodnie z art. 15 ust. 2, pkt 12 i art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30% wzrostu wartości nieruchomości.

§7

W planie nie określa się:

1. Granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów szczególnych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych.
2. Granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i ponownych podziałów nieruchomości, ani warunków tych scaleń i podziałów.

§8

Ustala się następujące zasady ochrony przeciwpowodziowej:

1. Wybudowanie wału przeciwpowodziowego wzdłuż wybrzeża starorzecza rzeki Elbląg przebiegającego przez jednostki US, 04 KD – L, ZP.1 w taki sposób, aby wał nowoprojektowany łączył się z istniejącym wałem przeciwpowodziowym – wałem prawym Elbląskim - w sposób ciągły, przechodząc przez jednostkę US, a następnie przez jednostkę 04 KD – L przechodząc w niej w nasyp drogowy z jezdnią usytuowaną na koronie wału; następnie przez jednostkę US, wzdłuż granicy z jednostką planu 11 KD. P, dalej przez jednostkę ZP.1 aż do granicy planu i dalej. Parametry wału dostosować do potrzeb ochrony przeciwpowodziowej uwzględniając prognozowaną zmianę klimatu, a w tym wzrost poziomu morza.
2. Wyznacza się jednostkę ZP.2 – tereny zieleni urządzonej oraz wód powierzchniowych śródlądowych, pełniące funkcję ciągu ekologicznego

ujściowego odcinka rzeki Babicy, dla którego ustala się przebieg otwartym korytem.

3. Urządzenia i sieci kanalizacji deszczowej powinny być w pełni przepustowe i utrzymane w dobrym stanie technicznym.
4. Działania inwestycyjne prowadzić zgodnie z §2 pkt 3 niniejszej uchwały.

§9

1. Ustala się następujące zasady kształtowania i obsługi infrastruktury technicznej:
 - 1.1. prowadzenie nowych sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających ulic i parkingów wyłącznie jako podziemne;
 - 1.2. adaptacja, modernizacja i rozbudowa istniejących sieci infrastruktury technicznej zgodnie z pkt 1.1;
 - 1.3. dopuszcza się prowadzenie sieci elektroenergetycznych wysokiego napięcia 110 kV napowietrznych wyłącznie środkiem wyznaczonej zgodnie z rysunkiem planu strefy ograniczeń w użytkowaniu środowiska; preferowane prowadzenie sieci elektroenergetycznych wysokiego napięcia 110 kV jako podziemne zgodnie z najnowszymi technologiami;
 - 1.4. niezbędne kubaturowe obiekty infrastruktury technicznej – stacje transformatorowe należy lokalizować na wydzielonych działkach z możliwością dojazdu, na zasadach określonych w przepisach szczególnych;
 - 1.5. zaopatrzenie w wodę, energię elektryczną, gaz oraz odprowadzenie ścieków bytowo – gospodarczych i wód opadowych realizowane wyłącznie w ramach systemów obsługujących miasto;
 - 1.6. zasilanie w ciepło z sieci miejskiej, ewentualnie stosowanie urządzeń grzewczych nie powodujących przekroczeń standardów jakości środowiska określonych w przepisach szczególnych;
 - 1.7. wyklucza się w zakresie: zaopatrzenia w wodę, energię elektryczną, gaz, odprowadzenia ścieków sanitarnych i odpadów stałych, odprowadzania wód opadowych oraz ogrzewania pomieszczeń – stosowania rozwiązań tymczasowych i przejściowych, niezgodnych z ustaleniami §9 niniejszej uchwały;
 - 1.8. zakaz stosowania zbiorników bezodpływowych i lokalnych urządzeń do oczyszczania ścieków;
 - 1.9. zakaz odprowadzania ścieków bytowo – gospodarczych i wód zanieczyszczonych do gruntów lub wód powierzchniowych;
 - 1.10. wody opadowe z powierzchni utwardzonych należy odprowadzać do kanalizacji deszczowej po uprzednim podczyszczeniu przez odpowiednie urządzenia w stopniu przewidzianym w przepisach szczególnych;
 - 1.11. ze względu na zagrożenie powodziowe urządzenia i sieć kanalizacji deszczowej powinny być w pełni przepustowe i utrzymywane w dobrym stanie technicznym;
 - 1.12. odpady komunalne należy gromadzić w pojemnikach do tego przystosowanych, a okresowo wywozić taborem technologicznym na wysypisko odpadów wskazane przez gminę, zgodnie z zasadami przyjętymi przez gminę;
 - 1.13. należy umożliwić zbieranie odpadów w sposób selektywny;

1.14. w przypadku wytwarzania odpadów w wyniku prowadzonej działalności gospodarczej lub ścieków technologicznych innych niż komunalne na inwestorze mogą ciążyć dodatkowe obowiązki wynikające z przepisów szczególnych, stosownie do ilości i rodzaju odpadów lub ścieków; w przypadkach tych dopuszcza się wyjątkowo stosowanie indywidualnych systemów służących do odprowadzania lub gromadzenia odpadów lub ścieków;

1.15. w razie zaistnienia potrzeby należy przewidzieć lokalizację pompowni ścieków sanitarnych.

2. Szczegółowe działania w zakresie infrastruktury technicznej powinny być określone na podstawie projektów budowlanych dla poszczególnych przedsięwzięć inwestycyjnych na obszarze planu z uwzględnieniem ustaleń §9 niniejszej uchwały.

§10

Ileokroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

1. planie – oznacza to niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego rejonu skrzyżowania ulic Mazurskiej i Odrodzenia w Elblągu;
2. uchwale – oznacza to niniejszą uchwałę Rady Miasta Elbląga w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu skrzyżowania ulic Mazurskiej i Odrodzenia w Elblągu;
3. obszarze planu – oznacza to teren wewnątrz granic opracowania, oznaczonych na rysunku planu, dla którego obowiązujące są ustalenia planu;
4. przepisach szczególnych – oznacza to inne przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych;
5. rysunku planu – oznacza to załącznik graficzny nr 1 do uchwały na mapie sytuacyjno - wysokościowej w skali 1:2000;
6. jednostce planu – oznacza to znajdujący się w granicach linii rozgraniczających teren, któremu przyporządkowano odpowiedni symbol literowo – cyfrowy (symbol jednostki planu), a dla którego obowiązują ustalenia zawarte w przepisach ogólnych i odpowiednich szczegółowych uchwały;
7. strefie ograniczeń w użytkowaniu środowiska – oznacza to teren, na obszarze którego nie są dotrzymane standardy jakości środowiska, a użytkowanie tego terenu może się odbywać w stopniu ograniczonym;
8. przeznaczeniu podstawowym – oznacza to takie przeznaczenie terenu, które powinno dominować w danej jednostce planu;
9. przeznaczeniu dopuszczalnym – oznacza to rodzaje przeznaczenia terenu, inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe;
10. ustalonej linii zabudowy – oznacza to linię, na której mają być sytuowane frontowe ściany obiektów budowlanych;
11. nieprzekraczalnej linii zabudowy – oznacza to linię ograniczającą teren, na którym mogą być sytuowane obiekty budowlane;

12. wskaźniku intensywności zabudowy terenu – oznacza to stosunek powierzchni ogólnej budynków do powierzchni całkowitej jednostki, na której się te budynki znajdują; gdzie powierzchnia ogólna budynków oznacza sumę powierzchni wszystkich kondygnacji nadziemnych wszystkich budynków znajdujących się w tej jednostce, liczona po zewnętrznym obrysie murów;
13. zabudowie o niskiej intensywności - oznacza to zabudowę terenu, dla której wskaźnik intensywności zabudowy jest mniejszy od 0,7;
14. zabudowie o średniej intensywności - oznacza to zabudowę terenu, dla której wskaźnik intensywności zabudowy mieści się w przedziale od 0,7 (włącznie) do 1,4 (wyłącznie);
15. terenie zabudowanym – oznacza to teren zabudowany obiektami kubaturowymi i urządzeniami budowlanymi oraz pokryty nawierzchniami utwardzonymi;
16. terenie biologicznie czynnym – oznacza to część powierzchni Ziemi ukształtowaną głównie pod wpływem czynników naturalnych, pokrytą glebą i roślinnością oraz zdolne do samooczyszczania się wody otwarte;
17. akcencie architektonicznym w zabudowie – oznacza to podkreślenie fragmentu zabudowy poprzez wyodrębnienie jego formy architektonicznej, w tym zwiększenie wysokości w stosunku do wysokości zabudowy, dostosowane skalą do całego założenia urbanistycznego;
18. ochronie walorów architektoniczno – urbanistycznych zabudowy – oznacza to ochronę polegającą na zachowaniu oraz w przypadku nowej części zabudowy kontynuacji zasadniczych elementów wystroju elewacji, tj. kompozycji ściany, ryzalitów i gzymsów, rozmieszczenia i wielkości otworów okiennych, detali architektonicznych, materiału wykończeniowego oraz zachowanie zasadniczych elementów układu urbanistycznego – rozmieszczenia w rzucie brył budynków oraz wzajemnych relacji między nimi; co nie wyklucza możliwości rozbudowy z zachowaniem ustalonych zasad ochrony.

PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE

§11

1. Ustala się tereny zabudowy techniczno – produkcyjnej z dopuszczeniem funkcji usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **Pu.1**.
2. Ustala się podział jednostki Pu.1 na dwie podjednostki planu: **Pu.1.1** i **Pu.1.2** o różnych zasadach zagospodarowania.
3. Przeznaczenie podstawowe terenów, o których mowa w ust. 1 i 2, to: zabudowa techniczno – produkcyjna obiektów produkcyjnych oraz składów i magazynów związanych z ich działalnością.
4. Przeznaczenie dopuszczone na terenie, o którym mowa w ust. 1 i 2, to:
 - 4.1. funkcje usługowe związane z obsługą, promocją i sprzedażą produktów i usług działalności gospodarczej wynikającej z przeznaczenia podstawowego;
 - 4.2. obsługa komunikacji w zakresie wewnętrznych dróg dojazdowych i placów manewrowych;
 - 4.3. obsługa komunikacji w zakresie miejsc postojowych;
 - 4.4. obsługa infrastruktury technicznej.
5. Warunki dopuszczenia przeznaczenia określonego w ust. 4:
 - 5.1. dostosowanie do charakteru i wymagań przeznaczenia podstawowego;

- 5.2. przeznaczenie określone w punkcie 4 realizować bez kolizji z przeznaczeniem podstawowym.
6. Zasady zagospodarowania podjednostki planu **Pu.1.1** :
- 6.1. zabudowa o niskiej intensywności (patrz §10 pkt 13);
 - 6.2. maksymalna wielkość terenu zabudowanego jednostki oraz poszczególnych działek budowlanych znajdujących się w tej jednostce - 70% (patrz §10 pkt 15), w tym maksymalny procent zabudowy budynkami, liczony po obrysie zewnętrznym budynków w przyziemiu może wynosić 40% powierzchni jednostki lub działki budowlanej;
 - 6.3. minimalna wielkość terenu biologicznie czynnego jednostki oraz poszczególnych działek budowlanych znajdujących się w tej jednostce - 20% (patrz §10 pkt 16);
 - 6.4. otoczenie budynków zagospodarowywać kompleksowo, zgodnie z zasadami ładu przestrzennego i estetyki
 - 6.5. wszelkie funkcje związane z obsługą komunikacyjną terenu rozwiązywać w obrębie podjednostki Pu.1.1.
7. Zasady zagospodarowania podjednostki planu **Pu.1.2** :
- 7.1. zabudowa o niskiej intensywności (patrz §10 pkt 13);
 - 7.2. maksymalna wielkość terenu zabudowanego jednostki oraz poszczególnych działek budowlanych znajdujących się w tej jednostce - 80% (patrz §10 pkt 15), w tym maksymalny procent zabudowy budynkami, liczony po obrysie zewnętrznym budynków w przyziemiu może wynosić 50% powierzchni jednostki lub działki budowlanej;
 - 7.3. minimalna wielkość terenu biologicznie czynnego jednostki oraz poszczególnych działek budowlanych znajdujących się w tej jednostce - 10% (patrz §10 pkt 16);
 - 7.4. otoczenie budynków zagospodarowywać kompleksowo, zgodnie z zasadami ładu przestrzennego i estetyki;
 - 7.5. na części terenu występuje strefa ograniczeń w użytkowaniu środowiska za względu na przebieg napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV (patrz §10 pkt 7).
8. Zasady kształtowania zabudowy na terenie, o którym mowa w ust. 1 i 2:
- 8.1. ustalone i nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
 - 8.2. minimalna wysokość zabudowy 5,5 m; maksymalna wysokość zabudowy 13 m;
 - 8.3. ustala się dachy o niewielkim nachyleniu połaci dachowych - maksymalnie do 18°;
 - 8.4. zabudowa ma wyróżniać się ciekawą, nowoczesną formą architektury przemysłowej;
 - 8.5. ustala się akcent architektoniczny w zabudowie, zgodnie z rysunkiem planu (patrz §10 pkt 17); w przypadku akcentu architektonicznego dopuszcza się wyjątkowo przekroczenie ustalonej maksymalnej wysokości zabudowy;
 - 8.6. obejmuje się ochroną walorów architektoniczno – urbanistycznych zabudowę oznaczoną na rysunku planu odpowiednim oznaczeniem graficznym (patrz §10 pkt 18).
9. Zasady i warunki podziału nieruchomości:

- 9.1. dopuszcza się realizację nowych wydzieleń geodezyjnych jednostki, pod warunkiem że powierzchnia uzyskanych działek będzie nie mniejsza niż około 5000 m², a linie podziału geodezyjnego będą przebiegać:
 - 9.1.1. dla podjednostki planu Pu.1.1 prostopadle bądź równolegle do linii rozgraniczających z jednostką 08 KD – D;
 - 9.1.2. dla podjednostki planu Pu.1.2 prostopadle bądź równolegle do linii rozgraniczających z jednostkami 05 KD(W) - L;
- 9.2. dopuszcza się wydzielenia pod konieczną infrastrukturę techniczną.

§12

1. Ustala się tereny zabudowy techniczno – produkcyjnej z dopuszczeniem funkcji usługowej oraz obsługi komunikacyjnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **Pu.2**.
2. Przeznaczenie podstawowe terenów, o których mowa w ust. 1, to: zabudowa techniczno – produkcyjna składów i magazynów.
3. Przeznaczenie dopuszczone na terenie, o którym mowa w ust. 1, to:
 - 3.1. funkcje usługowe związane z obsługą, promocją i sprzedażą produktów i usług działalności gospodarczej wynikającej z przeznaczenia podstawowego;
 - 3.2. obsługa komunikacji wynikającej z przeznaczenia podstawowego – przeładunku, kolportażu składowanych produktów;
 - 3.3. obsługa komunikacji w zakresie wewnętrznych dróg dojazdowych i placów manewrowych;
 - 3.4. obsługa komunikacji w zakresie miejsc postojowych;
 - 3.5. obsługa infrastruktury technicznej.
4. Warunki dopuszczenia przeznaczenia określonego w ust. 3:
 - 4.1. dostosowanie do charakteru i wymagań przeznaczenia podstawowego;
 - 4.2. przeznaczenie określone w punkcie 3.1 i 3.2 realizować bez kolizji z przeznaczeniem podstawowym.
5. Zasady zagospodarowania jednostki planu **Pu.2** :
 - 5.1. zabudowa o niskiej intensywności (patrz §10 pkt 13);
 - 5.2. maksymalna wielkość terenu zabudowanego jednostki oraz poszczególnych działek budowlanych znajdujących się w tej jednostce - 70% (patrz §10 pkt 15), w tym maksymalny procent zabudowy budynkami, liczony po obrysie zewnętrznym budynków w przyziemiu może wynosić 30% powierzchni jednostki lub działki budowlanej;
 - 5.3. minimalna wielkość terenu biologicznie czynnego jednostki oraz poszczególnych działek budowlanych znajdujących się w tej jednostce - 20% (patrz §10 pkt 16);
 - 5.4. otoczenie budynków zagospodarowywać kompleksowo, zgodnie z zasadami ładu przestrzennego i estetyki;
 - 5.5. na części terenu występuje strefa ograniczeń w użytkowaniu środowiska za względu na przebieg napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV (patrz §10 pkt 7);
 - 5.6. w zagospodarowywaniu terenu zielenią uwzględnić sąsiedztwo linii kolejowej, w tym sytuować drzewa i krzewy w odległości nie mniejszej niż 15 m od skrajnego toru kolejowego, z wyłączeniem gatunków drzew, których wysokość może przekroczyć 10 m;
 - 5.7. wszelkie funkcje związane z obsługą komunikacyjną terenu rozwiązywać w obrębie jednostki Pu.2;

- 5.8. obsługa komunikacyjna terenów od strony jednostki 01 KD - G poprzez zjazdy, bez powiązań z drugą jezdnią, poprzedzone pasami włączeń i wyłączeń.
6. Zasady kształtowania zabudowy jednostki planu **Pu.2** :
- 6.1. ustalone i nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
 - 6.2. minimalna wysokość zabudowy 4,5 m; maksymalna wysokość zabudowy 13 m;
 - 6.3. ustala się dachy o niewielkim nachyleniu połaci dachowych - maksymalnie do 18°;
 - 6.4. zabudowa wyróżniająca się ciekawą, nowoczesną formą architektury przemysłowej.
7. Zasady i warunki podziału nieruchomości:
- 7.1. dopuszcza się realizację nowych wydzieleń geodezyjnych jednostki, pod warunkiem że powierzchnia uzyskanych działek będzie nie mniejsza niż około 5000 m², a linie podziału geodezyjnego przebiegać będą prostopadle bądź równoległe do linii rozgraniczających jednostkę Pu.2 z jednostką 01 KD - G;
 - 7.2. dopuszcza się wydzielenia pod konieczną infrastrukturę techniczną.

§13

- 1. Ustala się tereny zabudowy usługowej do obsługi frontu wodnego, oznaczone na rysunku planu symbolem **U.1**.
- 2. Przeznaczenie podstawowe terenów, o których mowa w ust. 1, to: zabudowa usługowa rangi lokalnej i ponadlokalnej handlu detalicznego, gastronomii, administracji, rzemiosła usługowego, zabudowa usługowa zawiązana z ochroną zdrowia, pielęgnacją i opieką społeczną oraz zabudowa usługowa związana z obsługą ruchu turystycznego i spędzaniem wolnego czasu, z obsługą sportów wodnych, rekreacji, kultury, nauki, wystawiennictwa, rozrywki, ze wskazaniem na możliwość organizowania części z tych usług poza zabudową kubaturową.
- 3. Przeznaczenie dopuszczone na terenie, o którym mowa w ust. 1, to:
 - 3.1. obsługa komunikacji w zakresie wewnętrznych dróg dojazdowych;
 - 3.2. obsługa komunikacji w zakresie miejsc postojowych;
 - 3.3. obsługa infrastruktury technicznej.
- 4. Warunki dopuszczenia przeznaczenia określonego w ust. 3:
 - 4.1. dostosowanie do charakteru i wymagań przeznaczenia podstawowego;
 - 4.2. miejsca postojowe realizować w obrębie działki w ilości niezbędnej dla pełnej obsługi.
- 5. Zasady zagospodarowania jednostki planu **U.1** :
 - 5.1. zabudowa o niskiej intensywności (patrz §10 pkt 13);
 - 5.2. maksymalna wielkość terenu zabudowanego jednostki oraz poszczególnych działek budowlanych znajdujących się w tej jednostce - 60% (patrz §10 pkt 15), w tym maksymalny procent zabudowy budynkami, liczony po obrysie zewnętrznym budynków w przyziemiu może wynosić 35% powierzchni jednostki lub działki budowlanej;
 - 5.3. minimalna wielkość terenu biologicznie czynnego jednostki oraz poszczególnych działek budowlanych znajdujących się w tej jednostce - 30% (patrz §10 pkt 16);
 - 5.4. otoczenie budynków zagospodarowywać kompleksowo, zgodnie z zasadami ładu przestrzennego i estetyki;

- 5.5. wszelkie funkcje związane z obsługą komunikacyjną terenów, głównie związane z realizacją miejsc postojowych, rozwiązywać w obrębie jednostki U1; zgodnie z pkt 4.2;
 - 5.6. zakaz sytuowania miejsc postojowych od strony jednostki 04 KD – L przed linią zabudowy ustalonej;
 - 5.7. tereny przed linią zabudowy od strony jednostki 04 KD – L zagospodarowywać w sposób umożliwiający organizowanie przeznaczenia podstawowego poza zabudową kubaturową z dopuszczeniem wiat, altan, zadaszeń, obiektów małej architektury.
6. Zasady kształtowania zabudowy jednostki planu **U.1** :
 - 6.1. ustalone i nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
 - 6.2. maksymalna wysokość zabudowy do kalenicy dachu 10 m;
 - 6.3. ustala się dachy zabudowy sytuowanej od strony jednostki 08 KD – D jako płaskie oraz dachy zabudowy sytuowanej od strony jednostki 04 KD – L jako spadziste - o nachyleniu 45°.
 - 6.4. ustala się akcent architektoniczny w zabudowie, zgodnie z rysunkiem planu (patrz §10 pkt 17); w przypadku akcentu architektonicznego dopuszcza się wyjątkowo przekroczenie ustalonej maksymalnej wysokości zabudowy.
 7. Zasady i warunki podziału nieruchomości:
 - 7.1. dopuszcza się realizację nowych wydzieleń geodezyjnych jednostki, pod warunkiem że powierzchnia uzyskanych działek będzie nie mniejsza niż około 2000 m², a linie podziału geodezyjnego przebiegać będą prostopadle bądź równoległe do linii rozgraniczających jednostkę U.1 z jednostką 08 KD - D;
 - 7.2. dopuszcza się wydzielenia pod konieczną infrastrukturę techniczną.

§14

1. Ustala się tereny zabudowy stacji paliw, oznaczone na rysunku planu symbolem **U.2**.
2. Przeznaczenie podstawowe terenów, o których mowa w ust. 1, to: zabudowa stacji paliw.
3. Przeznaczenie dopuszczone na terenie, o którym mowa w ust. 1, to:
 - 3.1. usługi z zakresu handlu i gastronomii;
 - 3.2. obsługa komunikacji w zakresie wewnętrznych dróg dojazdowych;
 - 3.3. obsługa komunikacji w zakresie miejsc postojowych;
 - 3.4. obsługa infrastruktury technicznej.
4. Warunki dopuszczenia przeznaczenia określonego w ust. 3:
 - 4.1. dostosowanie do charakteru i wymagań przeznaczenia podstawowego.
5. Zasady zagospodarowania jednostki planu **U.2** :
 - 5.1. zabudowa o niskiej intensywności (patrz §10 pkt 13);
 - 5.2. maksymalna wielkość terenu zabudowanego jednostki - 70% (patrz §10 pkt 15), w tym maksymalny procent zabudowy budynkami, liczony po obrysie zewnętrznym budynków w przyziemiu może wynosić 15% powierzchni jednostki;
 - 5.3. minimalna wielkość terenu biologicznie czynnego jednostki - 20% (patrz §10 pkt 16);
 - 5.4. otoczenie budynków zagospodarowywać kompleksowo, zgodnie z zasadami ładu przestrzennego i estetyki;
 - 5.5. w zagospodarowywaniu terenu zielenią uwzględnić sąsiedztwo linii kolejowej, w tym sytuować drzewa i krzewy w odległości nie mniejszej niż 15 m od

- skrajnego toru kolejowego, z wyłączeniem gatunków drzew, których wysokość może przekroczyć 10 m;
- 5.6. zbiorniki na wszystkie paliwa sytuować wyłącznie jako podziemne, przy zapewnieniu ochrony przed ich uszkodzeniami;
 - 5.7. przy sytuowaniu obiektów i urządzeń stacji paliw uwzględnić przebieg napowietrznej linii elektroenergetycznej – sytuować je w odległości nie mniejszej niż 50 metrów od trasy przebiegu linii elektroenergetycznej;
 - 5.8. wszelkie funkcje związane z obsługą komunikacyjną terenu rozwiązywać w obrębie jednostki U.2.
6. Zasady kształtowania zabudowy jednostki planu **U.2** :
 - 6.1. linii zabudowy nie ustala się;
 - 6.2. maksymalna wysokość zabudowy 7 m;
 - 6.3. ustala się dachy płaskie;
 - 6.4. zabudowa ma wyróżniać się nowoczesną formą architektury, wysoką jakością i estetyką.
 7. Zasady i warunki podziału nieruchomości:
 - 7.1. zakaz dokonywania nowych wydzieleni geodezyjnych;
 - 7.2. dopuszcza się wydzielenia pod konieczną infrastrukturę techniczną.

§15

1. Ustala się tereny zabudowy usługowej z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **U.3**.
2. Przeznaczenie podstawowe terenów, o których mowa w ust. 1, to: zabudowa usługowa w zakresie administracji, hotelarstwa, biur, kultury i nauki, ochrony zdrowia, pielęgnacji i opieki zdrowotnej wraz z towarzyszącymi funkcjami handlowo – gastronomicznymi, przy zastrzeżeniu, że nie będą ona dominować w strukturze funkcjonalnej jednostki.
3. Przeznaczenie dopuszczone na terenie, o którym mowa w ust. 1, to:
 - 3.1. funkcja mieszkaniowa wielorodzinna;
 - 3.2. obsługa komunikacji w zakresie wewnętrznych dróg dojazdowych;
 - 3.3. obsługa komunikacji w zakresie miejsc postojowych, w tym niezbędna ilość miejsc postojowych dla mieszkańców;
 - 3.4. obsługa infrastruktury technicznej.
4. Warunki dopuszczenia przeznaczenia określonego w ust. 3:
 - 4.1. dostosowanie do charakteru i wymagań przeznaczenia podstawowego;
 - 4.2. przeznaczenie określone w punkcie 3.1 realizować bez kolizji z przeznaczeniem podstawowym przy dostosowaniu zabudowy do wymogów określonych w obowiązujących warunkach technicznych dla zabudowy mieszkaniowej zamieszkania zbiorowego.
5. Zasady zagospodarowania jednostki planu **U.3** :
 - 5.1. zabudowa o średniej intensywności (patrz §10 pkt 14);
 - 5.2. maksymalna wielkość terenu zabudowanego jednostki - 70% (patrz §10 pkt 15), w tym maksymalny procent zabudowy budynkami, liczony po obrysie zewnętrznym budynków w przyziemiu może wynosić 38% powierzchni jednostki;
 - 5.3. minimalna wielkość terenu biologicznie czynnego jednostki - 20% (patrz §10 pkt 16);
 - 5.4. otoczenie budynków zagospodarowywać kompleksowo, zgodnie z zasadami ładu przestrzennego i estetyki;

- 5.5. na części terenu występuje strefa ograniczeń w użytkowaniu środowiska za względu na przebieg napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV (patrz §10 pkt 7);
- 5.6. wszelkie funkcje związane z obsługą komunikacyjną terenu rozwiązywać w obrębie jednostki U.3;
- 5.7. obsługa komunikacyjna terenu od jednostki 12 KD.P.
6. Zasady kształtowania zabudowy jednostki planu **U.3** :
 - 6.1. ustalone i nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
 - 6.2. wysokość zabudowy do kalenicy dachu minimalna 11 metrów, maksymalna 15 metrów oraz około 5 m dla elementów małopowierzchniowych;
 - 6.3. nie ustala się geometrii dachów, preferowane dachy spadziste o nachyleniu połaci dachowych 45°;
 - 6.4. zabudowa ma wyróżniać się nowoczesną formą architektury, wysoką jakością i estetyką;
 - 6.5. obejmuje się ochroną walorów architektoniczno – urbanistycznych zabudowę oznaczoną na rysunku planu odpowiednim oznaczeniem graficznym (patrz §10 pkt 18).
7. Zasady i warunki podziału nieruchomości:
 - 7.1. dopuszcza się realizację nowych wydzieleni geodezyjnych jednostki bez ustalania warunków tych podziałów;
 - 7.2. dopuszcza się wydzielenia pod konieczną infrastrukturę techniczną.

§16

1. Ustala się tereny zabudowy usługowej z dopuszczeniem funkcji techniczno - produkcyjnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **Up.1**.
2. Przeznaczenie podstawowe terenów, o których mowa w ust. 1, to: zabudowa usługowa.
3. Przeznaczenie dopuszczone na terenie, o którym mowa w ust. 1, to:
 - 3.1. funkcja techniczno – produkcyjna polegająca na nieuciążliwej produkcji, montażu, drobnym składowaniu;
 - 3.2. obsługa komunikacji w zakresie wewnętrznych dróg dojazdowych;
 - 3.3. obsługa komunikacji w zakresie miejsc postojowych;
 - 3.4. obsługa infrastruktury technicznej.
4. Warunki dopuszczenia przeznaczenia określonego w ust. 3:
 - 4.1. dostosowanie do charakteru i wymagań przeznaczenia podstawowego;
 - 4.2. przeznaczenie określone w punkcie 3.1 realizować w powiązaniu z przeznaczeniem podstawowym.
5. Zasady zagospodarowania jednostki planu **Up.1** :
 - 5.1. zabudowa o niskiej intensywności (patrz §10 pkt 13);
 - 5.2. maksymalna wielkość terenu zabudowanego jednostki - 70% (patrz §10 pkt 15), w tym maksymalny procent zabudowy budynkami, liczony po obrysie zewnętrznym budynków w przyziemiu może wynosić 38% powierzchni jednostki;
 - 5.3. minimalna wielkość terenu biologicznie czynnego jednostki - 20% (patrz §10 pkt 16);
 - 5.4. otoczenie budynków zagospodarowywać kompleksowo, zgodnie z zasadami ładu przestrzennego i estetyki;

- 5.5. na części terenu występuje strefa ograniczeń w użytkowaniu środowiska za względu na przebieg napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV (patrz §10 pkt 7);
- 5.6. obsługa komunikacyjna terenów od strony jednostki 06 KD -L.
6. Zasady kształtowania zabudowy jednostki planu **Up.1** :
 - 6.1. ustalone i nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
 - 6.2. zabudowa ma wytworzyć pierzeję od strony ciągu pieszo – rowerowego, czyli jednostki planu 13 KD. CR;
 - 6.3. wysokość zabudowy minimalna 4,5 m; maksymalna 12 m;
 - 6.4. ustala się dachy płaskie lub dachy o niewielkim nachyleniu połaci dachowych - maksymalnie do 18°;
 - 6.5. zabudowa wyróżniająca się ciekawą, nowoczesną formą architektury.
7. Zasady i warunki podziału nieruchomości:
 - 7.1. nie ustala się zasad i warunków podziałów nieruchomości;
 - 7.2. dopuszcza się wydzielenia pod konieczną infrastrukturę techniczną.

§17

1. Ustala się tereny zabudowy usługowej w zakresie handlu detalicznego i półhurtowego, administracji, biur, finansowości, wystawiennictwa, rzemiosła usługowego z dopuszczeniem funkcji techniczno - produkcyjnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **Up.2**.
2. Przeznaczenie podstawowe terenów, o których mowa w ust. 1, to: zabudowa usługowa w zakresie handlu detalicznego i półhurtowego administracji, biur, finansowości, wystawiennictwa, rzemiosła usługowego.
3. Przeznaczenie dopuszczone na terenie, o którym mowa w ust. 1, to:
 - 3.1. funkcje techniczno – produkcyjne z zakresu drobnej produkcji, składowania i magazynowania;
 - 3.2. istniejącej stacji paliw;
 - 3.3. obsługa komunikacji w zakresie wewnętrznych dróg dojazdowych i placów manewrowych;
 - 3.4. obsługa komunikacji w zakresie miejsc postojowych;
 - 3.5. obsługa infrastruktury technicznej.
4. Warunki dopuszczenia przeznaczenia określonego w ust. 3:
 - 4.1. dostosowanie do charakteru i wymagań przeznaczenia podstawowego;
 - 4.2. przeznaczenie określone w punkcie 3.1 i 3.2 realizować bez kolizji z przeznaczeniem podstawowym;
 - 4.3. przeznaczenie określone w punkcie 3.2 realizować wyłącznie w miejscu istniejącej funkcji przy zapewnieniu bezpieczeństwa pożarowego zabudowie sąsiadującej oraz przy zastosowaniu przepisów szczególnych względem zasad zagospodarowania i zabudowy.
5. Zasady zagospodarowania jednostki planu **Up.2** :
 - 5.1. zabudowa o niskiej intensywności (patrz §10 pkt 13);
 - 5.2. maksymalna wielkość terenu zabudowanego jednostki - 70% (patrz §10 pkt 15), w tym maksymalny procent zabudowy budynkami, liczony po obrysie zewnętrznym budynków w przyziemiu może wynosić 35% powierzchni jednostki;
 - 5.3. minimalna wielkość terenu biologicznie czynnego jednostki - 20% (patrz §10 pkt 16);
 - 5.4. otoczenie budynków zagospodarowywać kompleksowo, zgodnie z zasadami ładu przestrzennego i estetyki;

- 5.5. zapewnić dojazd do stacji transformatorowej, wyznaczonej jako jednostka IT.E.2;
- 5.6. w zagospodarowywaniu terenu zielenią uwzględnić sąsiedztwo linii kolejowej, w tym sytuować drzewa i krzewy w odległości nie mniejszej niż 15 m od skrajnego toru kolejowego, z wyłączeniem gatunków drzew, których wysokość może przekroczyć 10 m;
- 5.7. wszelkie funkcje związane z obsługą komunikacyjną terenu rozwiązywać w obrębie jednostki Up.2;
- 5.8. obsługa komunikacyjna terenów od strony jednostki 01 KD - G poprzez zjazdy, bez powiązań z drugą jezdnią, poprzedzone pasami włączyń i wyłączeń.
6. Zasady kształtowania zabudowy jednostki planu **Up.2** :
 - 6.1. ustalone i nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
 - 6.2. minimalna wysokość zabudowy 4,5 m; maksymalna wysokość zabudowy 15 m;
 - 6.3. ustala się dachy płaskie;
 - 6.4. zabudowa wyróżniająca się ciekawą, nowoczesną formą architektury, wysoką jakością i estetyką.
7. Zasady i warunki podziału nieruchomości:
 - 7.1. dopuszcza się realizację nowych wydzieleni geodezyjnych jednostki bez ustalania warunków tych podziałów;
 - 7.2. dopuszcza się wydzielenia pod konieczną infrastrukturę techniczną.

§18

1. Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **MW**.
2. Przeznaczenie podstawowe terenów, o których mowa w ust. 1, to: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna wraz z zielenią towarzyszącą.
3. Przeznaczenie dopuszczone na terenie, o którym mowa w ust. 1, to:
 - 3.1. obsługa komunikacji w zakresie wewnętrznych dróg dojazdowych i dojść do budynków;
 - 3.2. obsługa komunikacji w zakresie miejsc postojowych;
 - 3.3. obsługa infrastruktury technicznej.
4. Warunki dopuszczenia przeznaczenia określonego w ust. 3:
 - 4.1. dostosowanie do charakteru i wymagań przeznaczenia podstawowego;
5. Zasady zagospodarowania jednostki planu **MW** :
 - 5.1. zabudowa o niskiej intensywności (patrz §10 pkt 13);
 - 5.2. maksymalna wielkość terenu zabudowanego jednostki - 55% (patrz §10 pkt 15), w tym maksymalny procent zabudowy budynkami, liczony po obrysie zewnętrznym budynków w przyziemiu może wynosić 14% powierzchni jednostki;
 - 5.3. minimalna wielkość terenu biologicznie czynnego jednostki - 45% (patrz §10 pkt 16);
 - 5.4. w ramach terenu biologicznie czynnego dopuszcza się tereny i urządzenia sportu i rekreacji;
 - 5.5. otoczenie budynków zagospodarowywać kompleksowo, zgodnie z zasadami ład przestrzennego i estetyki;
 - 5.6. ustala się wymóg ochrony akustycznej dla terenów jednostki MW, przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, dla których przepisy szczególne określają dopuszczalne poziomy hałasu – w przypadku

przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu stosować poza liniami zabudowy obiekty i urządzenia oraz zieleń dostosowujące poziom hałasu do dopuszczalnego;

- 5.7. w zagospodarowywaniu terenu zielenią uwzględnić sąsiedztwo linii kolejowej, w tym sytuować drzewa i krzewy w odległości nie mniejszej niż 15 m od skrajnego toru kolejowego, z wyłączeniem gatunków drzew, których wysokość może przekroczyć 10 m;
 - 5.8. miejsca postojowe organizować w grupy od 2 do 4 miejsc, preferowane zastosowanie podłoża biologicznie czynnego (patrz §10 pkt 16);
 - 5.9. wszelkie funkcje związane z obsługą komunikacyjną terenu rozwiązywać w obrębie jednostki MW;
 - 5.10. obsługa komunikacyjna terenów od strony jednostki 07 KD - L.
6. Zasady kształtowania zabudowy jednostki planu **MW** :
 - 6.1. ustalone i nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
 - 6.2. wysokość zabudowy do kalenicy dachu minimalna 11 m; maksymalna 13 m;
 - 6.3. ustala się dachy spadziste, kąt nachylenia połaci dachowych około 45°.
 7. Zasady i warunki podziału nieruchomości:
 - 7.1. nie ustala się zasad i warunków podziałów nieruchomości;
 - 7.2. dopuszcza się wydzielenia pod konieczną infrastrukturę techniczną.

§19

1. Ustala się tereny przestrzeni publicznej sportu i rekreacji, oznaczone na rysunku planu symbolem **US**.
2. Przeznaczenie podstawowe terenów, o których mowa w ust. 1, to: sport i rekreacja związane z obsługą frontu wodnego, obsługa infrastruktury technicznej portowej.
3. Przeznaczenie dopuszczone na terenie, o którym mowa w ust. 1, to:
 - 3.1. obsługa koniecznej infrastruktury technicznej.
4. Warunki dopuszczenia przeznaczenia określonego w ust. 3:
 - 4.1. dostosowanie do charakteru i wymagań przeznaczenia podstawowego.
5. Zasady zagospodarowania jednostki planu **US** :
 - 5.1. cały teren zagospodarowywać kompleksowo, zgodnie z zasadami ładu przestrzennego i estetyki oraz w sposób służący wydobyciu cech krajobrazowo – przyrodniczych nabrzeża starorzecza rzeki Elbląg;
 - 5.2. maksymalna wielkość terenu zabudowanego jednostki - 5% (patrz §10 pkt 15);
 - 5.3. minimalna wielkość terenu biologicznie czynnego jednostki - 90% (patrz §10 pkt 16);
 - 5.4. przy zagospodarowaniu terenów jednostki US wytworzyć system połączonych ciągów pieszych, umożliwiających kontakt z wodami rzeki;
 - 5.5. dopuszcza się lokalizację pomostów i cumowanie małych jednostek żeglugi śródlądowej na terenie jednostki US od strony rzeki Elbląg;
 - 5.6. na terenach jednostki sytuować wał przeciwpowodziowy, zgodnie z ustaleniami zawartymi w §8 uchwały;
 - 5.7. zakazuje się sytuowania wolnostojących nośników reklamowych, natomiast należy je sytuować tylko w połączeniu z innymi elementami zagospodarowania przestrzeni; wszelkie nośniki reklamowe powinny stanowić formę drugoplanową w zagospodarowaniu terenu, a ich rola powinna ograniczać się do podrzędnej funkcji uzupełniającej;

- 5.8. dla terenu ustanawia się służebność przejazdu i dostępu w celu kontynuowania działalności statutowej właściwego terytorialnie urzędu morskiego.
6. Zasady kształtowania zabudowy jednostki planu **US**:
 - 6.1. zakazuje się realizacji obiektów budowlanych z wyjątkiem : obiektów małej architektury, niekubaturowych urządzeń sportu, rekreacji, wypoczynku, urządzeń wodnych, urządzeń technicznych infrastruktury portowej oraz w sytuacji braku możliwości ich poprowadzenia poza terenem US - sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.
7. Zasady i warunki podziału nieruchomości:
 - 7.1. zakaz dokonywania nowych wydzieleń geodezyjnych;
 - 7.2. dopuszcza się wydzielenia pod konieczną infrastrukturę techniczną.

§20

1. Ustala się tereny publicznej zieleni urządzonej o znaczeniu ekologicznym i rekreacyjnym, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZP.1**.
2. Przeznaczenie podstawowe terenów, o których mowa w ust. 1, to: zieleni urządzonej o znaczeniu ekologicznym i rekreacyjnym.
3. Przeznaczenie dopuszczone na terenie, o którym mowa w ust. 1, to:
 - 3.1. obsługa koniecznej infrastruktury technicznej.
4. Warunki dopuszczenia przeznaczenia określonego w ust. 3:
 - 4.1. dostosowanie do charakteru i wymagań przeznaczenia podstawowego.
5. Zasady zagospodarowania jednostki planu **ZP.1** :
 - 5.1. cały teren zagospodarowywać kompleksowo, zgodnie z zasadami ładu przestrzennego i estetyki oraz w sposób służący wydobyciu cech krajobrazowo – przyrodniczych nabrzeża rzeki Elbląg;
 - 5.2. maksymalna wielkość terenu zabudowanego jednostki - 5% (patrz §10 pkt 15);
 - 5.3. minimalna wielkość terenu biologicznie czynnego jednostki - 90% (patrz §10 pkt 16);
 - 5.4. zagospodarowanie w formie zieleni, ciągów pieszych, małej architektury, niekubaturowych urządzeń sportu, rekreacji, wypoczynku, urządzeń wodnych, urządzeń technicznych infrastruktury portowej i zapewniającej dostęp do portu;
 - 5.5. zakazuje się sytuowania wolnostojących nośników reklamowych, natomiast należy je sytuować tylko w połączeniu z innymi elementami zagospodarowania przestrzeni; wszelkie nośniki reklamowe powinny stanowić formę drugoplanową w zagospodarowaniu terenu, a ich rola powinna ograniczać się do podrzędnej funkcji uzupełniającej;
 - 5.6. należy chronić tereny silnie zadrzewione i zakrzewione, będące miejscem bytowania i rozrodu wielu ptaków i zwierząt, w tym chronionych;
 - 5.7. na terenach jednostki sytuować wał przeciwpowodziowy, zgodnie z ustaleniami zawartymi w §8 uchwały;
 - 5.8. dla terenu ustanawia się służebność przejazdu i dostępu w celu kontynuowania działalności statutowej właściwego terytorialnie urzędu morskiego.
6. Zasady kształtowania zabudowy jednostki planu **ZP.1**:
 - 6.1. zakazuje się realizacji obiektów budowlanych z wyjątkiem obiektów małej architektury, niekubaturowych urządzeń sportu, rekreacji, wypoczynku, urządzeń wodnych, urządzeń infrastruktury technicznej w sytuacji braku

możliwości ich poprowadzenia poza terenem US, urządzeń infrastruktury portowej i zapewniającej dostęp do portu.

7. Zasady i warunki podziału nieruchomości:
 - 7.1. zakaz dokonywania nowych podziałów geodezyjnych;
 - 7.2. dopuszcza się wydzielenia pod konieczną infrastrukturę techniczną.

§21

1. Ustala się tereny zieleni urządzonej oraz wód powierzchniowych śródlądowych pełniących funkcję ciągu ekologicznego ujściowego odcinka rzeki Babicy, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZP.2**.
2. Przeznaczenie podstawowe terenów, o których mowa w ust. 1, to: zieleń urządzonej oraz wody powierzchniowe śródlądowe pełniące funkcję ciągu ekologicznego ujściowego odcinka rzeki Babicy.
3. Przeznaczenie dopuszczone na terenie, o którym mowa w ust. 1, to:
 - 3.1. obsługa infrastruktury technicznej.
4. Warunki dopuszczenia przeznaczenia określonego w ust. 3:
 - 4.1. dostosowanie do charakteru i wymagań przeznaczenia podstawowego.
5. Zasady zagospodarowania jednostki planu **ZP.2** :
 - 5.1. maksymalna wielkość terenu zabudowanego jednostki - 10% (patrz §10 pkt 15);
 - 5.2. minimalna wielkość terenu biologicznie czynnego jednostki - 80% (patrz §10 pkt 16);
 - 5.3. cały teren zagospodarowywać kompleksowo, zgodnie z zasadami ładu przestrzennego i estetyki oraz w sposób służący wydobyciu walorów przyrodniczo – krajobrazowych rzeki Babicy;
 - 5.4. zagospodarowanie w formie zieleni, wód powierzchniowych śródlądowych rzeki Babicy oraz obiektów inżynieryjnych związanych z jej prowadzeniem i utrzymaniem, ciągów pieszych, małej architektury, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
 - 5.5. ustala się przebieg rzeki Babicy na odcinku jednostki planu ZP.2 korytem otwartym, gdzie parametry koryta rzeki mają zapewnić skuteczną ochroną przeciwpowodziową (patrz §8 uchwały).
6. Zasady kształtowania zabudowy jednostki planu **ZP.2**:
 - 6.1. zakazuje się realizacji obiektów budowlanych z wyjątkiem urządzeń inżynieryjnych związanych z prowadzeniem koryta rzeki Babicy, ciągów pieszych, obiektów małej architektury, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej.
7. Zasady i warunki podziału nieruchomości:
 - 7.1. nie ustala się zasad i warunków podziałów nieruchomości;
 - 7.2. dopuszcza się wydzielenia pod konieczną infrastrukturę techniczną.

§22

1. Ustala się tereny komunikacji i obsługi komunikacji, w tym:
 - 1.1. drogi publiczne, oznaczone na rysunku planu symbolem **KD** i innymi symbolami dookreślającymi typy komunikacji, numerem porządkowym oraz klasy i parametry ulic w sposób następujący : ulice: G – ulica główna, L – ulica lokalna, D – ulica dojazdowa, 1/2 – pierwsza cyfra określa ilość jezdni, druga cyfra określa ilość pasów ruchu;

- 1.2. drogi publiczne czasowo wewnętrzne, oznaczone na rysunku planu symbolem **KD(W)** oraz numerem porządkowym;
- 1.3. parkingi publiczne, oznaczone na rysunku planu symbolem **KD. P** oraz numerem porządkowym;
- 1.4. komunikacji pieszo – rowerowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **KD. CR** oraz numerem porządkowym;
- 1.5. komunikacji kolejowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **KK**.
2. Ustala się generalne zasady rozwiązań systemu komunikacyjnego zgodnie z przebiegiem linii rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu.
3. Ustala się następujące zasady kształtowania i obsługi komunikacji:
 - 3.1. ustala się linie rozgraniczające modernizowanej ulicy Mazurskiej, oznaczonej na rysunku planu symbolem **01 KD – G 2/2**, przyjęto szerokość w liniach rozgraniczających 35m;
 - 3.2. ustala się linie rozgraniczające fragmentu modernizowanej Alei Odrodzenia, oznaczonej na rysunku planu symbolem **02 KD – G 2/2**, przyjęto szerokość w liniach rozgraniczających zmienną;
 - 3.3. ustala się linie rozgraniczające modernizowanego sięgacza ulicy Mazurskiej, oznaczonego na rysunku planu symbolem **03 KD – L 1/2**, przyjęto szerokość w liniach rozgraniczających 20m;
 - 3.4. ustala się linie rozgraniczające nowoprojektowanej ulicy, oznaczonej na rysunku planu symbolem **04 KD – L 1/2**, gdzie część przebiegu drogi prowadzi na koronie wału przeciwpowodziowego, zgodnie z ustaleniami §8 uchwały, a na wysokości jednostki ZP.2 zapewnić przepust pod ulicą dla wód rzeki Babicy lub most, przyjęto szerokość w liniach rozgraniczających 22m;
 - 3.5. ustala się linie rozgraniczające modernizowanej ulicy, oznaczonej na rysunku planu symbolem **05 KD(W) – L 1/2**, ustala się dla tej ulicy znajdującej się we wnętrzu obszaru zakładu produkcyjnego - do czasu funkcjonowania jednostki Pu.1.2 jako spójny organizm tego zakładu produkcyjnego - tymczasowe zagospodarowanie w formie ulicy wewnętrznej dla jednostki Pu.1.2 i terenów znajdujących się poza granicami planu, przyjęto szerokość w liniach rozgraniczających 20m;
 - 3.6. ustala się linie rozgraniczające modernizowanej ulicy Piławskiej, oznaczonej na rysunku planu symbolem **06 KD – L 1/2**, przyjęto szerokość w liniach rozgraniczających 20m;
 - 3.7. ustala się linie rozgraniczające modernizowanej ulicy Elektrycznej, oznaczonej na rysunku planu symbolem **07 KD – L 1/2**, przyjęto szerokość w liniach rozgraniczających 22m;
 - 3.8. ustala się linie rozgraniczające modernizowanej ulicy, oznaczonej na rysunku planu symbolem **08 KD – D 1/2**; w zagospodarowaniu terenu uwzględnić sąsiedztwo linii kolejowej, przyjęto szerokość w liniach rozgraniczających zmienną 11 – 37m;
 - 3.9. ustala się linie rozgraniczające nowoprojektowanej ulicy, oznaczonej na rysunku planu symbolem **09 KD – D 1/2**, w jej granicach przewidzieć główną ścieżkę pieszą i rowerową, będące kontynuacją ciągu biegnącego od ulicy Odrodzenia w kierunku wyspy na rzece Elbląg, przyjęto szerokość w liniach rozgraniczających 24 m;
 - 3.10. ustala się linie rozgraniczające modernizowanej ulicy, oznaczonej na rysunku planu symbolem **10 KD – D 1/2**, przyjęto szerokość w liniach rozgraniczających 16m;

- 3.11. ustala się linie rozgraniczające parkingu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **11 KD.P**;
- 3.12. ustala się linie rozgraniczające jednostki, oznaczonej na rysunku planu symbolem **12 KD. P**; jednostkę tą organizować w formie dojazdu do jednostki U.3 oraz parkingu;
- 3.13. ustala się linie rozgraniczające komunikacji pieszo - rowerowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem **13 KD.CR**, w których organizować ciąg pieszo – rowerowy wraz z zielenią towarzyszącą i elementami małej architektury w sposób służący wytworzeniu terenów rekreacji nad kanałem elektrociepłowniczym (jednostka IT. C), przyjęto szerokość w liniach rozgraniczających 10m;
- 3.14. ustala się linie rozgraniczające komunikacji pieszo - rowerowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem **14 KD. CR**, w ramach której organizować most pieszo – rowerowy ponad terenem jednostki WM, przyjęto szerokość w liniach rozgraniczających 10m;
- 3.15. ustala się linie rozgraniczające komunikacji kolejowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem **KK**;
4. Zasady zagospodarowania terenów jednostek, o których mowa w ust. 1:
 - 4.1. zakazuje się realizacji obiektów budowlanych, z wyjątkiem: urządzeń technicznych ulic oraz związanych z utrzymaniem i obsługą ruchu, obiektów i urządzeń kolejowych oraz związanych z utrzymaniem i obsługą kolei; natomiast dopuszcza się realizację sieci uzbrojenia terenu;
 - 4.2. we wszystkich liniach rozgraniczających komunikacji w maksymalnym stopniu zachowywać i wprowadzać zielen, zgodnie z przepisami szczególnymi;
 - 4.3. zakazuje się sytuowania wolnostojących nośników reklamowych, natomiast należy je sytuować tylko w połączeniu z innymi elementami zagospodarowania przestrzeni; wszelkie nośniki reklamowe powinny stanowić formę drugoplanową w zagospodarowaniu terenu, a ich rola powinna ograniczać się do podrzędnej funkcji uzupełniającej;
 - 4.4. w jednostce KK zapewnić dojazd do stacji transformatorowej, wyznaczonej jako jednostka IT.E.1;
 - 4.5. na części terenów komunikacji znajduje się strefa ograniczeń w użytkowaniu środowiska, zgodnie z rysunkiem planu (patrz §10 pkt 7);
 - 4.6. stosować rozwiązania realizacyjne oparte na najlepszej dostępnej technice, według definicji określonej w Prawie ochrony środowiska.
5. Zasady podziału nieruchomości:
 - 5.1. dopuszcza się realizację nowych wydziałów geodezyjnych bez określania ich warunków z zachowaniem przepisów szczególnych;
 - 5.2. dopuszcza się wydzielenia pod konieczną infrastrukturę techniczną.

§23

1. Ustala się tereny infrastruktury technicznej:
 - 1.1. elektroenergetycznej: pod lokalizację stacji transformatorowych, oznaczone na rysunku planu symbolem **IT.E** (trzy jednostki IT.E);
 - 1.2. ciepłowniczej: odkrytego kanału wodnego służącego elektrociepłowni, oznaczonego na rysunku planu symbolem **IT. C**.

2. Zasady kształtowania i obsługi infrastruktury technicznej, zgodnie z §9.

PRZEPISY KOŃCOWE

§24

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Prezydentowi miasta Elbląga.

§25

Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko – Mazurskiego.

PRZEWODNICZĄCY
Rady Miejskiej w Elblągu

Janusz NOWAK