

**UCHWAŁA NR XII/210/2007
RADY MIEJSKIEJ w ELBLĄGU
z dnia 20 grudnia 2007 roku**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
Modrzewiny – Południowy - Zachód w Elblągu.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U.z 2003r.Nr 80, poz.717; Dz.U.z 2004 r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492; Dz.U.z 2005r. Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087; Dz.U.z 2006r. Nr 45, poz.319, Nr 225, poz.1635; Dz.U. z 2007r. Nr 127, poz.880) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591; Dz.U. z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806; Dz.U.z 2003r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568; Dz.U. z 2004r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz.1203; Dz.U.z 2005r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz.1457; Dz.U.z 2006r. Nr 17, poz.128, Nr 181, poz.1337; Dz.U. z 2007r. Nr 48, poz.327, Nr 138, poz. 974 i Nr 173, poz. 1218) w związku z uchwałą Nr XXVII/681/2005 Rady Miejskiej w Elblągu z dnia 29 grudnia 2005r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Modrzewiny-Południowy-Zachód w Elblągu, stwierdzając, że plan jest zgodny z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy-miasta Elbląg przyjętym Uchwałą Nr XXXIII/825/2006 Rady Miejskiej w Elblągu z dnia 26 października 2006 r., **uchwała się, co następuje:**

PRZEPISY OGÓLNE

§1

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Modrzewiny - Południowy – Zachód w Elblągu, obejmujący obszar w granicach, które wyznaczają:

- od północy i wschodu – granice miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Elbląskiego Parku Technologicznego – Modrzewina Południe i miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Rejonu Pętli Tramwajowej przy ul. Ogólnej,
 - od południa - Aleja Odrodzenia i ul. Szarych Szeregów (włącznie),
 - od zachodu - ogródki działkowe i tereny zamknięte.
2. Granice planu, o których mowa w ust. 1, wskazano na rysunku planu sporządzonym na mapie w skali 1:1000, stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały.
 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 – miasta Elbląg oraz zasadach ich finansowania zawiera załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.
 5. W sprawach nie regulowanych niniejszą uchwałą zastosowanie mają przepisy szczególne, odnoszące się do właściwości obszaru objętego ustaleniami planu.

§2

Celem regulacji zawartych w planie jest:

- przeznaczenie terenów pod funkcje produkcyjno-usługowe i usługowe oraz ustalenie zasad ich zagospodarowania i zabudowy;
- określenie zasad ochrony ciągu ekologicznego doliny rzeki Babicy;
- wskazanie połączeń komunikacyjnych obszaru planu z terenami sąsiednimi.

§3

1. Integralną częścią uchwały jest załącznik graficzny nr1, tj. rysunek planu w skali 1 : 1000.
2. Następujące oznaczenia graficzne w rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
 - 2.1. granica planu;
 - 2.2. linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 2.3. symbole literowo – cyfrowe przyporządkowane poszczególnym terenom planu;
 - 2.4. zieleń ochraniająca zbocza i wierzch skarpy;
 - 2.5. ustalona linie zabudowy;
 - 2.6. nieprzekraczalna linie zabudowy;
 - 2.7. nieprzekraczalna linia zabudowy mieszkaniowej dla terenu Um;
 - 2.8. ciągi piesze lub pieszo-rowerowe wyznaczone poza liniami rozgraniczającymi tereny komunikacji;
 - 2.9. lokalizacja zjazdów;
 - 2.10. lokalizacja zejść do doliny rzeki Babicy.
3. Następujące oznaczenia graficzne w rysunku planu są informacjami:
 - 3.1. orientacyjny przebieg ulic wewnętrznych;
 - 3.2. linie rozgraniczające ulic istniejących i projektowanych poza granicami planu;
 - 3.3. przebieg linii elektroenergetycznej 110kV istniejącej;

3.4. przebieg linii elektroenergetycznej 110 kV projektowanej (po dawnym przebiegu linii 60 kV).

§4

1. Ustala się podział obszaru objętego planem na tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zabudowy i zagospodarowania, wydzielone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczone symbolami literowo – cyfrowymi. Zasady zabudowy i zagospodarowania dla poszczególnych terenów zawarte są w przepisach szczegółowych niniejszej uchwały.
2. Linie rozgraniczające, o których mowa w ust. 1, poprowadzono po istniejących liniach podziałów geodezyjnych lub należy wyznaczyć je geodezyjnie w projektach podziału gruntów, zgodnie z rysunkiem planu.

§5

W planie określa się:

1. Przeznaczenie terenów w sposób następujący:
 - 1.1. tereny zabudowy produkcyjno-usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami **Pu.1, Pu.2 i Pu.3**;
 - 1.2. teren zabudowy usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **U**;
 - 1.3. teren zabudowy usługowej z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **U(m)**;
 - 1.4. tereny publicznej zieleni urządzonej, będące ekologicznym ciągiem doliny rzeki Babicy, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZP**;
 - 1.5. teren wód powierzchniowych śródlądowych płynących – rzeka Babica, oznaczony na rysunku planu symbolem **WS**;
 - 1.6. tereny komunikacji i obsługi komunikacji, oznaczone na rysunku planu symbolami:
 - 1.6.1. dla terenów dróg publicznych **KD**;
 - 1.6.2. dla terenów zespołów garażowych **KDP**.
 - 1.7. tereny infrastruktury technicznej elektroenergetycznej, oznaczone na rysunku planu symbolami **ITE.1, ITE.2 i ITE.3**.
2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zawarte w przepisach szczegółowych uchwały.
3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, zawarte w przepisach szczegółowych uchwały.
4. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, zawarte w przepisach szczegółowych uchwały.
5. Wskaźniki zagospodarowania terenów i parametry kształtowania zabudowy, zawarte w przepisach szczegółowych uchwały.
6. Zasady i warunki podziału nieruchomości zawarte w przepisach szczegółowych uchwały.
7. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy oraz zasady funkcjonowania systemów komunikacji, zawarte w przepisach szczegółowych uchwały oraz zawarte w §16 uchwały.

8. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy oraz zasady funkcjonowania systemów infrastruktury technicznej, zawarte w §7 uchwały.
9. Dla niektórych terenów ustala się sposoby i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, zawarte w przepisach szczegółowych uchwały.
10. 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 określonej dla poszczególnych terenów w przepisach szczegółowych uchwały.

§6

W planie nie określa się:

1. Zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, ponieważ nie występują na obszarze planu.
2. Granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów szczególnych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, gdyż nie występują na obszarze planu.
3. Granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i ponownych podziałów nieruchomości, ani warunków tych scaleń i podziałów.

§7

1. Ustala się następujące zasady kształtowania i obsługi infrastruktury technicznej:
 - 1.1. nowe sieci infrastruktury technicznej należy generalnie prowadzić w liniach rozgraniczających ulic i parkingów wyłącznie jako podziemne;
 - 1.2. adaptację, modernizację i rozbudowę istniejących sieci infrastruktury technicznej należy realizować z zastosowaniem nowych technologii i form usprawniający przesył, zgodnie z pkt 1.1;
 - 1.3. przebieg sieci elektroenergetycznych wysokiego napięcia 110kV wskazano w rysunku planu; preferowane jest prowadzenie tych sieci jako podziemne zgodnie z najnowszymi technologiami;
 - 1.4. niezbędne kubaturowe objekty infrastruktury technicznej – stacje transformatorowe należy lokalizować na wskazanych działkach, na zasadach określonych w przepisach szczególnych lub jako wbudowane w nowoprojektowaną zabudowę;
 - 1.5. zaopatrzenie w wodę, energię elektryczną, gaz, sieci telekomunikacji oraz odprowadzenie ścieków i wód opadowych oraz wywóz odpadów stałych należy realizować wyłącznie w ramach systemów obsługujących miasto;
 - 1.6. preferowane 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, ogrzewania pomieszczeń, odprowadzenia ścieków sanitarnych i wód opadowych, wywozu odpadów stałych – stosowania rozwiązań

tymczasowych i przejściowych, niezgodnych z ustaleniami §7 niniejszej uchwały i przepisami szczególnymi;

1.8. 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,

oczyszczania lub gromadzenia odpadów lub ścieków.

2. Szczegółowe działania w zakresie infrastruktury technicznej powinny być określone na

podstawie projektów budowlanych dla poszczególnych przedsięwzięć inwestycyjnych na

obszarze planu, z uwzględnieniem ustaleń §7 niniejszej uchwały.

§8

Ileokroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

1. planie – oznacza to niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Modrzewiny – Południowy – Zachód w Elblągu;
2. uchwale – oznacza to niniejszą uchwałę Rady Miasta Elbląga w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Modrzewiny – Południowy – Zachód w Elblągu;
3. obszarze planu – oznacza to teren wewnątrz granic opracowania, oznaczonych na rysunku planu, dla którego obowiązujące są ustalenia planu;
4. przepisach szczególnych – oznacza to inne przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz nakazy, zakazy i ograniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych;
5. rysunku planu – oznacza to załącznik graficzny nr 1 do uchwały na mapie sytuacyjno - wysokościowej w skali 1:1000;
6. ustalonej linii zabudowy – oznacza to linię, na której mają być sytuowane frontowe ściany obiektów budowlanych na wszystkich kondygnacjach budynku, a schody, ich zadaszenia, podesty, pochylnie mogą przekraczać tę linię o nie więcej jak 1,5 m, wyjątkowo inaczej określa się ją w przepisach szczegółowych dla terenu U(m);
7. nieprzekraczalnej linii zabudowy – oznacza to linię ograniczającą teren, na którym mogą być sytuowane obiekty budowlane;
8. wskaźniku intensywności zabudowy terenu – oznacza to stosunek powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji naziemnych wszystkich budynków, liczonej po zewnętrznym obrysie murów, do powierzchni terenu;
9. terenie zabudowanym – oznacza to teren zajęty budynkami;

10. terenie biologicznie czynnym – oznacza to nieutwardzoną i nie zabudowaną powierzchnię, pokrytą trwale związaną z gruntem, roślinnością oraz zdolne do samooczyszczenia się wody.

PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE

§9

1. Ustala się tereny zabudowy produkcyjno-usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **Pu.1**.
2. Przeznaczenie podstawowe terenów, o których mowa w ust. 1, to: zabudowa produkcyjno - usługowa w zakresie: obiektów produkcyjnych, baz, składów, magazynów, obiektów handlu hurtowego, rzemiosła oraz zabudowa usługowa związana z obsługą, promocją, sprzedażą, dystrybucją produktów i usług, administracją funkcji produkcyjno-usługowej.
3. Przeznaczenie uzupełniające na terenach, o których mowa w ust. 1 i 2, to:
 - 3.1. obsługa komunikacyjna w zakresie wewnętrznych dróg dojazdowych, placów manewrowych i miejsc parkingowych;
 - 3.2. drobne usługi handlu i gastronomii;
 - 3.3. sieci i obiekty infrastruktury technicznej.
4. Warunki dopuszczenia przeznaczenia określonego w ust. 3:
 - 4.1. dostosowanie przestrzenne i funkcjonalne do charakteru i wymagań przeznaczenia podstawowego oraz zasad zagospodarowania i zabudowy terenu, ustalonych w niniejszym paragrafie.
5. Zasady zagospodarowania terenu **Pu.1**:
 - 5.1. wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy terenu – 0,35 (patrz §8 pkt 8),
 - maksymalna wielkość terenu zabudowanego budynkami – 25% (patrz §8 pkt 9),
 - minimalna wielkość terenu biologicznie czynnego – 15% (patrz §8 pkt 10),
 - liczba miejsc postojowych na 1000m² całkowitej powierzchni zabudowy: 15-20;
 - 5.2. zagospodarowanie terenów Pu.1 rozwiązywać kompleksowo, uwzględniając wspólne wewnętrzne drogi dojazdowe, place manewrowe i miejsca parkingowe; tworząc spójny funkcjonalnie i architektonicznie, estetyczny zespół;
 - 5.3. użytkowanie terenu pod funkcje podstawowe może odbywać się tylko w obiektach kubaturowych, ewentualnie pod zadaszonymi wiatami oraz spełniać warunki zawarte w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia;
 - 5.4. dostępność komunikacyjna terenu z ulicy publicznej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 04KDD oraz za pomocą ulic wewnętrznych;
 - 5.5. orientacyjny przykładowy przebieg pozostałych ulic wewnętrznych pokazano na rysunku planu;
 - 5.6. należy wprowadzić zieleń ochraniającą zbocza i wierzch skarp, zgodnie z rysunkiem planu z zastosowaniem kompozycji gatunków roślin

- zapewniających stabilizację podłoża; w obrębie stref zieleni ochraniającej zakaz zabudowy kubaturowej, zakaz zabudowy tymczasowej, zakaz tymczasowego zagospodarowania;
- 5.7. docelowo, dla transportu ciężkiego, zewnętrzna dostępność komunikacyjna do terenu Pu.1 możliwa będzie z układu komunikacyjnego, projektowanego w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego Elbląskiego Parku Technologicznego – Modrzewina Południe;
 - 5.8. dotychczasowe zagospodarowanie i użytkowanie terenów, niezgodne z ustaleniami planu, należy traktować jako tymczasowe.
6. Zasady zabudowy terenu **Pu.1**:
 - 6.1. ustalone i nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
 - 6.2. geometrii dachów nie określa się;
 - 6.3. wysokości zabudowy nie określa się.
 7. Zasady i warunki podziału nieruchomości terenów **Pu.1**:
 - 7.1. dopuszcza się realizację nowych wydzieleń geodezyjnych pod warunkiem zapewnienia dla wszystkich działek obsługi komunikacyjnej w postaci ulic wewnętrznych w pełnym zakresie obsługujących wszystkich właścicieli i użytkowników;
 - 7.2. dopuszcza się wydzielenia pod konieczną infrastrukturę techniczną.
 8. Stawkę procentową, o której mowa w §5 pkt 10 – ustala się dla terenu **Pu.1** w wysokości 30%.

§10

1. Ustala się tereny zabudowy produkcyjno-usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **Pu.2**.
2. Przeznaczenie podstawowe terenów, o których mowa w ust. 1, to: zabudowa produkcyjno- usługowa w zakresie: obiektów produkcyjnych, baz, składów, magazynów, rzemiosła oraz zabudowa usługowa związana z obsługą, promocją, sprzedażą, dystrybucją produktów i usług, administracją funkcji produkcyjno-usługowej.
3. Przeznaczenie uzupełniające na terenach, o których mowa w ust. 1 i 2, to:
 - 3.1. obsługa komunikacyjna w zakresie wewnętrznych dróg dojazdowych, placów manewrowych i miejsc parkingowych;
 - 3.2. zorganizowane zespoły garażowe uzupełniające i kontynuujące istniejące kompleksy garażowe;
 - 3.3. sieci i obiekty infrastruktury technicznej.
4. Warunki dopuszczenia przeznaczenia określonego w ust. 3:
 - 4.1. dostosowanie przestrzenne i funkcjonalne do charakteru i wymagań przeznaczenia podstawowego oraz zasad zagospodarowania i zabudowy terenu, ustalonych w niniejszym paragrafie.
5. Zasady zagospodarowania terenów **Pu.2**:
 - 5.1. wskaźników zagospodarowania terenu: wskaźnika intensywności zabudowy terenu i maksymalnej wielkość terenu zabudowanego budynkami nie ustala się;
 - 5.2. minimalna wielkość terenu biologicznie czynnego – 15% (patrz §8 pkt 10);
 - 5.3. zagospodarowanie terenów Pu.2 rozwiązywać kompleksowo, uwzględniając wspólne wewnętrzne drogi dojazdowe, place manewrowe i miejsca

- parkingowe; tworząc spójny funkcjonalnie i architektonicznie, estetyczny zespół;
- 5.4. użytkowanie terenu pod funkcje podstawowe może odbywać się tylko w obiektach kubaturowych, ewentualnie pod zadaszonymi wiatami oraz spełniać warunki zawarte w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia;
 - 5.5. dostępność komunikacyjna terenu z ulicy publicznej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 04KDD oraz za pomocą ulic wewnętrznych ;
 - 5.6. miejsca parkingowe i place manewrowe należy zapewnić w obrębie terenu Pu.2 w ilości niezbędnej do pełnej obsługi;
 - 5.7. docelowo, dla transportu ciężkiego, zewnętrzna dostępność komunikacyjna do terenu Pu.2 możliwa będzie z układu komunikacyjnego, projektowanego w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego Elbląskiego Parku Technologicznego – Modrzewina Południe;
 - 5.8. należy wprowadzić zieleń ochraniającą zbocza i wierzch skarp, zgodnie z rysunkiem planu z zastosowaniem kompozycji gatunków roślin zapewniających stabilizację podłoża; w obrębie stref zieleni ochraniającej zakaz zabudowy kubaturowej, zakaz zabudowy tymczasowej, zakaz tymczasowego zagospodarowania; dopuszcza się natomiast dla terenów Pu.2 w obrębie stref zieleni ochraniającej lokalizację miejsc postojowych harmonijnie komponowanych z zielenią;
 - 5.9. dotychczasowe zagospodarowanie i użytkowanie terenów, niezgodne z ustaleniami planu, należy traktować jako tymczasowe.
6. Zasady zabudowy terenu **Pu.2**:
 - 6.1. ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy od strony doliny rzeki Babicy (od strony terenów ZP);
 - 6.2. geometrii dachów nie określa się;
 - 6.3. wysokości zabudowy nie określa się.
 7. Zasady i warunki podziału nieruchomości terenów **Pu.2**:
 - 7.1. dopuszcza się realizację nowych wydzieleń geodezyjnych pod warunkiem zapewnienia dla wszystkich działek obsługi komunikacyjnej w postaci ulic wewnętrznych w pełnym zakresie obsługujących wszystkich właścicieli i użytkowników;
 - 7.2. dopuszcza się wydzielenia pod konieczną infrastrukturę techniczną.
 8. Stawkę procentową, o której mowa w §5 pkt 10 – ustala się dla terenu **Pu.2** w wysokości 30%.

§11

1. Ustala się teren zabudowy produkcyjno-usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **Pu.3**.
2. Przeznaczenie podstawowe terenu, o którym mowa w ust. 1, to: zabudowa produkcyjno- usługowa w zakresie: obiektów produkcyjnych, recyklingu, baz, składów, magazynów, obiektów rzemiosła i handlu, w tym handlu odpadami złomu, oraz zabudowa usługowa związana z obsługą, promocją, sprzedażą, dystrybucją produktów i usług, administracją funkcji produkcyjno-usługowej.
3. Przeznaczenie uzupełniające na terenie, o którym mowa w ust. 1 i 2, to:
 - 3.1. obsługa komunikacyjna w zakresie wewnętrznych dróg dojazdowych, placów manewrowych i miejsc parkingowych;

- 3.2. sieci i obiekty infrastruktury technicznej.
4. Warunki dopuszczenia przeznaczenia określonego w ust. 3:
 - 4.1. dostosowanie przestrzenne i funkcjonalne do charakteru i wymagań przeznaczenia podstawowego oraz zasad zagospodarowania i zabudowy terenu, ustalonych w niniejszym paragrafie.
5. Zasady zagospodarowania terenu **Pu.3**:
 - 5.1. wskaźników zagospodarowania terenu: intensywności zabudowy terenu i maksymalnej wielkości terenu zabudowanego budynkami nie ustala się;
 - 5.2. minimalna wielkość terenu biologicznie czynnego – 15% (patrz §8 pkt 10);
 - 5.3. zagospodarowanie terenu Pu.3 rozwiązywać kompleksowo w ramach projektu zagospodarowania obejmującego cały teren Pu.3, uwzględniając wspólne wewnętrzne drogi dojazdowe oraz tworząc spójny funkcjonalnie i architektonicznie, estetyczny zespół;
 - 5.4. użytkowanie terenu pod funkcje podstawowe może odbywać się tylko w obiektach kubaturowych, ewentualnie pod zadaszonymi wiatami oraz spełniać warunki zawarte w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia;
 - 5.5. dostępność komunikacyjna terenu z ulicy publicznej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 04KDD oraz za pomocą ulic wewnętrznych;
 - 5.6. orientacyjny przykładowy przebieg pozostałych ulic wewnętrznych pokazano na rysunku planu;
 - 5.7. miejsca parkingowe i place manewrowe należy zapewnić w obrębie terenu Pu.3 w ilości niezbędnej do pełnej obsługi;
 - 5.8. docelowo, dla transportu ciężkiego, zewnętrzna dostępność komunikacyjna do terenu Pu.3 możliwa będzie z układu komunikacyjnego, projektowanego w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego Elbląskiego Parku Technologicznego – Modrzewina Południe;
 - 5.9. należy wprowadzić zieleni ochraniającą zbocza i wierzch skarp, zgodnie z rysunkiem planu z zastosowaniem kompozycji gatunków roślin zapewniających stabilizację podłoża; w obrębie stref zieleni ochraniającej zakaz zabudowy kubaturowej, zakaz zabudowy tymczasowej, zakaz tymczasowego zagospodarowania;
 - 5.10. dotychczasowe zagospodarowanie i użytkowanie terenu, niezgodne z ustaleniami planu, należy traktować jako tymczasowe.
6. Zasady zabudowy terenu **Pu.3**:
 - 6.1. linii zabudowy nie ustala się;
 - 6.2. geometrii dachów nie określa się;
 - 6.3. wysokości zabudowy nie określa się;
 - 6.4. dopuszcza się lokalizację nowej zabudowy lub przebudowę, modernizację i zmianę sposobu użytkowania istniejącej zabudowy zgodnie z ustaleniami niniejszego paragrafu w taki sposób, aby zabudowa całego terenu Pu.3 tworzyła spójny funkcjonalnie i architektonicznie, estetyczny zespół.
7. Zasady i warunki podziału nieruchomości terenów **Pu.3**:
 - 7.1. dopuszcza się realizację nowych wydzieleń geodezyjnych pod warunkiem zapewnienia dla wszystkich działek obsługi komunikacyjnej w postaci ulic wewnętrznych w pełnym zakresie obsługujących wszystkich właścicieli i użytkowników;
 - 7.2. dopuszcza się wydzielenia pod konieczną infrastrukturę techniczną.
8. Stawkę procentową, o której mowa w §5 pkt 10 – ustala się dla terenu **Pu.3** w wysokości 30%.

§12

1. Ustala się teren zabudowy usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **U**.
2. Przeznaczenie podstawowe terenu, o którym mowa w ust. 1, to: zabudowa usług komercyjnych i publicznych z wyjątkiem: stacji i baz paliw, stacji obsługi pojazdów.
3. Przeznaczenie uzupełniające na terenie, o którym mowa w ust. 1 i 2, to:
 - 3.1. obsługa komunikacji w zakresie ulic wewnętrznych i miejsc parkingowych;
 - 3.2. sieci i obiekty infrastruktury technicznej.
4. Warunki dopuszczenia przeznaczenia określonego w ust. 3:
 - 4.1. dostosowanie przestrzenne i funkcjonalne do charakteru i wymagań przeznaczenia podstawowego oraz zasad zagospodarowania i zabudowy terenu, ustalonych w niniejszym paragrafie.
5. Zasady zagospodarowania terenu **U**:
 - 5.1. wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - maksymalny wskaźnik intensywność zabudowy terenu – 0,8 (patrz §8 pkt 8),
 - maksymalna wielkość terenu zabudowanego budynkami - 27% (patrz §8 pkt 9),
 - minimalna wielkość terenu biologicznie czynnego - 15% (patrz §8 pkt 10);
 - 5.2. w obrębie terenu **U** należy zapewnić lokalizację na niezbędną dla pełnej obsługi ilość miejsc parkingowych dla samochodów osobowych i ciężarowych;
 - 5.3. pas terenu przylegający do północnej granicy terenu, sąsiadujący z doliną rzeki Babicy, pozostawić otwarty, obsadzając odpowiednio dobraną zielenią, umacniającą górną krawędź skarpy;
 - 5.4. zakaz lokalizacji garaży wolnostojących;
 - 5.5. zakaz zabudowy tymczasowej.
6. Zasady zabudowy terenu **U**:
 - 6.1. ustalone i nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
 - 6.2. maksymalna wysokość zabudowy 15m;
 - 6.3. geometrii dachów nie określa się.
7. Zasady i warunki podziału nieruchomości terenu **U**:
 - 7.1. dopuszcza się realizację nowych wydzieleń geodezyjnych pod warunkiem, że minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek będzie wynosić 2000m² i zapewniona zostanie dla nich obsługa komunikacyjna w postaci ulic wewnętrznych z chodnikami, w pełnym zakresie obsługująca wszystkich właścicieli i użytkowników;
 - 7.2. dopuszcza się wydzielenia pod konieczną infrastrukturę techniczną.
8. Stawkę procentową, o której mowa w §5 pkt 10 – ustala się dla terenu **U** w wysokości 30%.

§13

1. Ustala się teren zabudowy usługowej z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **Um**.

2. Przeznaczenie podstawowe terenu, o którym mowa w ust. 1, to: zabudowa usług komercyjnych z wyjątkiem: stacji i baz paliw, stacji obsługi pojazdów, warsztatów samochodowych i obiektów handlu hurtowego.
3. Przeznaczenie uzupełniające na terenie, o którym mowa w ust. 1 i 2, to:
 - 3.1. funkcja mieszkaniowa;
 - 3.2. obsługa komunikacji w zakresie miejsc parkingowych oraz ulic wewnętrznych;
 - 3.3. sieci i obiekty infrastruktury technicznej.
4. Warunki dopuszczenia przeznaczenia określonego w ust. 3:
 - 4.1. dopuszczenie funkcji mieszkaniowej z wyłączeniem parterów budynków oraz ciągu zabudowy przy Alei Odrodzenia;
 - 4.2. dostosowanie przestrzenne i funkcjonalne do charakteru i wymagań przeznaczenia podstawowego oraz zasad zagospodarowania i zabudowy terenu, ustalonych w niniejszym paragrafie.
5. Zasady zagospodarowania terenu **Um**:
 - 5.1. wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - maksymalny wskaźnik intensywność zabudowy terenu – 1,2 (patrz §8 pkt 8),
 - maksymalna wielkość terenu zabudowanego budynkami -50% (patrz §8 pkt 9),
 - minimalna wielkość terenu biologicznie czynnego - 15% (patrz §8 pkt 10);
 - 5.2. wewnątrz kwartału zabudowy zagospodarować kompleksowo w sposób umożliwiający dostępność i korzystanie wszystkim właścicielom, lokalizując: wspólne ulice wewnętrzne, miejsca parkingowe, dojścia, dojazdy, zielenią towarzyszącą; zakaz grodzienia posesji;
 - 5.3. zakaz zagospodarowywania tymczasowego, oprócz sezonowego wyjścia z usługami na zewnątrz przed zabudowę kubaturową np.: stoliki z parasolami;
 - 5.4. zakaz lokalizowania garaży wolnostojących, garaże wyłącznie zintegrowane z zabudową.
6. Zasady zabudowy terenu **Um**:
 - 6.1. ustalone i nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
 - 6.2. nieprzekraczalna linia zabudowy mieszkaniowej dla terenu Um zgodnie z rysunkiem planu;
 - 6.3. ustalona linia zabudowy – oznacza linię, na której mają być sytuowane frontowe ściany obiektów budowlanych na wszystkich kondygnacjach budynku, a schody, ich zadaszenia, podesty, pochylnie mogą przekraczać tę linię o nie więcej jak 1,5 m, natomiast w parterach dopuszcza się cofnięcie linii zabudowy do wewnątrz o nie więcej niż 3 m;
 - 6.4. ustala się zwartą zabudowę pierzejową, z nakazem kształtowania harmonijnych relacji między poszczególnymi budynkami poprzez utrzymanie wspólnego dla wszystkich gzymsu na jednym poziomie wraz z bezwzględnym wymogiem zastosowania identycznej geometrii dachów;
 - 6.5. nie określa się wysokości zabudowy;
 - 6.6. nie określa się geometrii dachów, z zastrzeżeniem ustaleń pkt 6.4.;
 - 6.7. zakaz zabudowy tymczasowej.
7. Zasady i warunki podziału nieruchomości terenu Um:
 - 7.1. dopuszcza się realizację wydzieleń geodezyjnych pod warunkiem wyznaczenia w obrębie jednostki Um wspólnych ulic wewnętrznych obsługujących wszystkich użytkowników, a linie podziałów geodezyjnych przebiegać będą prostopadle do linii rozgraniczających teren jednostki Um;
 - 7.2. dopuszcza się wydzielenia pod konieczną infrastrukturę techniczną.

8. Stawkę procentową, o której mowa w §5 pkt 10 – ustala się dla terenu **Um** w wysokości
30%.

§14

1. Ustala się tereny publicznej zieleni urządzonej, będące ekologicznym ciągiem doliny rzeki Babicy, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZP**.
2. Podstawowe przeznaczenie terenów, o których mowa w ustępie 1, to:
 - 2.1. wymagający ochrony naturalny, biologicznie czynny ciąg ekologiczny o znaczeniu ponadlokalnym;
 - 2.2. cenna bariera ochronna oddzielająca tereny mieszkaniowe od terenów techniczno – produkcyjnych;
 - 2.3. ze względu na swoje walory przyrodnicze i estetyczne stanowiące przestrzeń wskazaną dla rekreacji i wypoczynku.
3. Na terenach, o których mowa w ustępie 1 dopuszcza się lokalizację:
 - 3.1. sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w sytuacji braku możliwości ich prowadzenia poza terenami **ZP**.
4. Warunki, jakie powinny spełniać lokalizacje dopuszczone:
 - 4.1. dobre wkomponowanie w ukształtowanie terenu i minimalna ingerencja w zieleń;
 - 4.2. zgodność z obowiązującymi zasadami zagospodarowania terenów **ZP**.
5. Zasady zagospodarowanie terenów **ZP**:
 - 5.1. zakaz wprowadzania zabudowy kubaturowej;
 - 5.2. zakaz wprowadzania zabudowy tymczasowej;
 - 5.3. zakaz tymczasowego zagospodarowania;
 - 5.4. minimalna wielkość terenu biologicznie czynnego – 90% (patrz §8 pkt 10);
 - 5.5. zagospodarowanie terenów zielenią urządzoną, małą architekturą i niekubaturowymi urządzeniami sportu i rekreacji, przy zachowaniu uwarunkowań związanych z koniecznością ochrony naturalnego ukształtowania doliny rzeki Babicy, a także w celu estetycznego podniesienia jej walorów krajobrazowo – przyrodniczych;
 - 5.6. przez teren przebiegają dwie linie elektroenergetyczne (istniejąca i przeprojektowywana) o napięciu 110kV; w ich pobliżu dopuszczalny poziom pól elektromagnetycznych dla miejsc dostępnych dla ludności określają przepisy szczególne;
 - 5.7. należy biologicznie zabezpieczać strome zbocza doliny poprzez ich obsadzenie gatunkami roślin zapewniających stabilizację podłoża;
 - 5.8. należy stworzyć bariery w postaci gęstych żywopłotów z gatunków kłujących u podnóży zboczy i wzdłuż górnych krawędzi doliny w celu ograniczenia swobodnej penetracji zboczy;
 - 5.9. nakaz ograniczenia zejść do doliny tylko do miejsc konkretnie wyznaczonych zgodnie z rysunkiem planu, celem ochrony zboczy przed erozją;
 - 5.10. dostępność do doliny wyłącznie poprzez wyznaczone w rysunku planu ciągi piesze
lub pieszo-rowerowe;
 - 5.11. wszelkie działania inżynierskie związane z utrzymaniem koryta rzeki Babicy
określają przepisy szczególne i §15 niniejszej uchwały;

5.12. 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.

6. Zasady i warunki podziału nieruchomości:

6.1. zakaz dokonywania nowych wydziełów geodezyjnych;

6.2. dopuszcza się wydziełania pod konieczną infrastrukturę techniczną.

7. Stawkę procentową, o której mowa w §5 pkt 10 – ustala się dla terenów **ZP** w wysokości 30%.

§15

1. Ustala się teren wód powierzchniowych śródlądowych płynących - rzeka Babica, oznaczony na rysunku planu symbolem **WS**.
2. Przeznaczenie terenu, o którym mowa w ust. 1 to:
tereny wód powierzchniowych śródlądowych płynących, będące ciągiem ekologicznym o ponadlokalnym znaczeniu.
3. Zasady zagospodarowania terenu **WS**:
 - 3.1. rzekę Babicę należy chronić jako naturalny ciąg ekologiczny, w 100% biologicznie czynny, na zasadach określonych w przepisach szczególnych;
 - 3.2. ustala się wymóg ochrony wód, na zasadach określonych w przepisach szczególnych;
 - 3.3. wszelkie działania inwestycyjne w korycie rzeki Babicy muszą spełniać wymogi ochrony przeciwpowodziowej, określone w przepisach szczególnych;
 - 3.4. wszelkie działania inwestycyjne w korycie rzeki Babicy muszą być poprzedzone opinią przyrodniczą i wymagają pozwolenia wodnoprawnego.
4. Zasady i warunki podziału nieruchomości:
 - 4.1. zakaz dokonywania wydziełów geodezyjnych.
5. Stawkę procentową, o której mowa w §5 pkt 10 - ustala się dla terenu **WS** w wysokości 30%.

§16

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 : D – ulica dojazdowa, 1/2 – pierwsza cyfra określa ilość jezdni, druga cyfra określa ilość pasów ruchu;
 - 1.2. zespoły garażowe, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDP** oraz numerem porządkowym
2. Ustala się generalne zasady rozwiązań systemu komunikacyjnego zgodnie z przebiegiem linii rozgraniczających ulice – zgodnie z rysunkiem planu.
3. Ustala się następujące zasady kształtowania i obsługi komunikacji:

- 3.1. ustala się linie rozgraniczające istniejącej ulicy Szarych Szeregów, oznaczonej na rysunku planu symbolem **01 KDD 1/2**, przyjęto szerokość w liniach rozgraniczających 15m;
- 3.2. ustala się linie rozgraniczające istniejącej ulicy, oznaczonej na rysunku planu symbolem **02 KDD 1/2**, przyjęto szerokość w liniach rozgraniczających 17m;
- 3.3. ustala się linie rozgraniczające modernizowanej ulicy, oznaczonej na rysunku planu symbolem **03 KDD 1/2**, przyjęto szerokość w liniach rozgraniczających 15m;
- 3.4. ustala się linie rozgraniczające w części nowoprojektowanej i w części modernizowanej ulicy, oznaczonej na rysunku planu symbolem **04 KDD**; przyjęto szerokość w liniach rozgraniczających 12m;
- 3.5. ustala się linie rozgraniczające zespołu garażowego dla samochodów osobowych, oznaczonego na rysunku planu symbolem **05 KDP**; wskazuje się możliwość przekształcenia go w parking wielopoziomowy;
- 3.6. ustala się linie rozgraniczające zespołu garażowego dla samochodów osobowych, oznaczonego na rysunku planu symbolem **06 KDP**; wskazuje się możliwość przekształcenia go w parking wielopoziomowy.
4. Zasady zagospodarowania terenów komunikacji publicznej:
 - 4.1. w liniach rozgraniczających ulic zakazuje się realizacji obiektów budowlanych, z wyjątkiem: urządzeń technicznych ulic oraz związanych z utrzymaniem i obsługą ruchu oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, nie związanych z potrzebami zarządzania drogami lub potrzebami ruchu drogowego;
 - 4.2. w liniach rozgraniczających wszystkich ulic należy realizować obustronne chodniki, (w miarę potrzeb);
 - 4.3. we wszystkich liniach rozgraniczających komunikacji w maksymalnym możliwym stopniu zachowywać i wprowadzać zieleń, zgodnie z przepisami szczególnymi;
 - 4.4. 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. Projekty budowlane modernizacji ulic i parkingów powinny zawierać rozwiązania techniczne zapobiegające rozprzestrzenianiu hałasu komunikacyjnego poza ich granice ponad dopuszczalny poziom określony dla terenów z nimi sąsiadujących.
6. Zasady podziału nieruchomości:
 - 6.1. dopuszcza się realizację nowych wydzieleń geodezyjnych bez określania ich warunków, z zachowaniem przepisów szczególnych;
 - 6.2. dopuszcza się wydzielenia pod konieczną infrastrukturę techniczną.
7. Stawkę procentową, o której mowa w §5 pkt 10 – ustala się dla terenów **KD** i **KDP** w wysokości 30%.

§17

1. Ustala się tereny infrastruktury technicznej:
 - 1.1. elektroenergetycznej: pod lokalizację stacji transformatorowych, oznaczone na rysunku planu symbolami **ITE.1**, **ITE.2**, **ITE.3**.

2. Zasady kształtowania i obsługi infrastruktury technicznej, zgodnie z §7.
3. Stawkę procentową, o której mowa w §5 pkt 10 – ustala się dla terenów **ITE** w wysokości 30%.

PRZEPISY KOŃCOWE

§18

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Elbląg.

§19

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