

**UCHWAŁA NR VI / 73 / 2007  
RADY MIEJSKIEJ w ELBLĄGU  
z dnia 19 kwietnia 2007 r.**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
Strefy Techniczno – Produkcyjnej nad rzeką Elbląg.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717; Dz. U. z 2004 r. Nr 6, poz. 41 i Nr 141, poz. 1492; Dz. U. z 2005 r. Nr 113, poz. 954 i Nr 130, poz. 1087; Dz. U. z 2006 r. Nr 45, poz. 319 i Nr 225, poz. 1635) 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; z 2005 r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457; z 2006 r. Nr 17, poz. 128, Nr 181, poz. 1337) **Rada Miejska w Elblągu uchwala, co następuje:**

**PRZEPISY OGÓLNE**

**§ 1**

1. Rada Miejska w Elblągu stwierdza zgodność miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Strefy Techniczno – Produkcyjnej nad rzeką Elbląg w Elblągu ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy – miasta Elbląg (uchwała Rady Miejskiej w Elblągu nr XXXIII / 825 / 2006 z dnia 26 października 2006 roku).
2. Uchwala się „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Strefy Techniczno – Produkcyjnej nad rzeką Elbląg”, tj. obszaru położonego na wschodnim brzegu rzeki Elbląg w północnej części miasta i ograniczonego: od zachodu rzeką

Elbląg, od północy granicą administracyjną Miasta Elbląg od wschodu ulicą Mazurską (włącznie), od strony południowej granicą opracowania obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu ulic Mazurskiej i Odrodzenia w Elblągu.

3. Granice obszaru objętego ustaleniami planu przedstawia rysunek planu – załącznik graficzny nr 1 do niniejszej uchwały.
4. Plan zawiera ustalenia w zakresie określonym w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oprócz zagadnień niewystępujących na terenie objętym ustaleniami planu: ochrony terenów górniczych, obszarów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, a także tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.
5. Rozstrzygnięcia w sprawie rozpatrzenia uwag do projektu planu oraz o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej i zasadach ich finansowania stanowią załączniki Nr 2 i Nr 3 do uchwały.
6. Część obszaru opracowania znajduje się w granicach administracyjnych Portu Morskiego w Elblągu, zgodnie z Zarządzeniem Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 12.05.1994 r. w sprawie ustalenia granicy od strony lądu portu morskiego na Zalewie Wiślanym w Elblągu (Monitor Polski Nr 29 z 1994 r. poz. 242). Wszelkie zmiany użytkowania i zagospodarowania tego terenu należy uzgodnić z właściwym organem administracji morskiej.
7. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **WM** stanowią morskie wody wewnętrzne i nie są przedmiotem niniejszego opracowania.
8. Na obszarze planu występują tereny kolejowe – ograniczenia dla zabudowy i zagospodarowania terenów znajdujących się w sąsiedztwie terenów kolejowych według obowiązujących przepisów o transporcie kolejowym.
9. W sprawach nie regulowanych niniejszą uchwałą zastosowanie mają przepisy szczególne, odnoszące się do obszaru objętego ustaleniami planu.

## § 2

1. Integralną częścią uchwały jest załącznik graficzny Nr 1 - rysunek planu w skali 1:2000.
2. Następujące oznaczenia graficzne w rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
  - a) linie rozgraniczające jednostki planu – tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
  - b) symbole literowo-cyfrowe przyporządkowane poszczególnym jednostkom planu;
  - c) nieprzekraczalne linie zabudowy;
  - d) granica Portu Morskiego Elbląg;
  - e) projektowana zieleń wysoka oraz strefa zieleni izolacyjnej;
  - f) lokalizacja zjazdów;
  - g) ścieżki rowerowe.

### § 3

1. Ustala się następujące nadrzędne cele polityki przestrzennej na obszarze objętym ustaleniami planu:
  - a) zapewnienie rozbudowy obiektów produkcyjno – składowych w rejonie portu Elbląg w tym Specjalnej Strefy Ekonomicznej;
  - b) intensyfikacja wykorzystania terenu z poszanowaniem zasad ekorozwoju i ładu przestrzennego;
  - c) ochrona wartości przyrodniczych;
  - d) ochrona przeciwpowodziowa;
  - e) tworzenie nowych elementów sieci komunikacyjnej miasta oraz poprawa obsługi komunikacyjnej;
  - f) zwiększenie bezpieczeństwa energetycznego miasta przy wykorzystaniu istniejącej infrastruktury.
2. Ustala się następujące zadania polityki przestrzennej na obszarze objętym ustaleniami planu:
  - a) modernizacja i rozbudowa ul. Mazurskiej;
  - b) budowa nowej ulicy klasy G wraz z mostem przez rz. Elbląg umożliwiającej łatwy dostęp oraz rozwój północnej części miasta;
  - c) wykształcenie lokalnych ulic sprzyjających rozwojowi opracowanego terenu;
  - d) budowa ścieżki rowerowej wzdłuż rzeki Elbląg;
  - e) ochrona ponadlokalnych funkcji korytarza ekologicznego rzeki Elbląg oraz rzeki Dunówki;
  - f) modernizacja wału przeciwszstormowego i przeciwpowodziowego;
  - g) przebudowa systemu odwadniania terenu;
  - h) stworzenie warunków do budowy elektrociepłowni opalanej paliwem odnawialnym;
  - i) utrzymanie i modernizacja infrastruktury linii kolejowej Elbląg – Braniewo.

### § 4

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 literowymi. Zasady zabudowy i zagospodarowania dla wyróżnionych jednostek zawarte są w przepisach szczegółowych uchwały.
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.

### § 5

W planie określa się przeznaczenie terenów:

1. Zabudowy produkcyjnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami **PP, PP/E**;
2. Zabudowy przemysłowo-składowej, oznaczonych na rysunku planu symbolem **PS**;
3. Zabudowy usługowo - przemysłowej, oznaczonych na rysunku planu symbolem **UP**;
4. Zabudowy usług komunikacji kolejowej symbolem **UKK**;
5. Zieleni urządzonej, oznaczonych na rysunku planu symbolami **ZP, ZT, ZO**.
6. Komunikacji, oznaczonych na rysunku planu symbolami dla:
  - terenów dróg publicznych **KD**;
  - terenów dróg wewnętrznych **KDW**;
  - terenów kolejowych **KK**;
7. Infrastruktury technicznej dla urządzeń gospodarki ściekowej, oznaczonych na rysunku planu symbolem **TK**;
8. Parkingów i garaży, oznaczonych na rysunku planu symbolem **KP**;
9. tereny oznaczone symbolem \*(PP\*, PS\*, UP\*, UKK\*, KP\*, ZO\*, ZT\* ) znajdują się w granicach morskiego portu na Zalewie Wiślanym w Elblągu.

## **§ 6**

1. Ustala się następujące formy i zasady ochrony zasobów przyrodniczych i krajobrazowych:
  - a) zachowanie funkcji korytarza ekologicznego rzeki Elbląg jako powiązania przyrodniczego akwenów Zalewu Wiślanego i Jeziora Drużno;
  - b) zachowanie zielonej strefy wzdłuż rz. Dunówki podtrzymując funkcję korytarza ekologicznego łączącego tereny wysoczyznowe z systemem przyrodniczym niziny deltowej;
  - c) zachowanie istniejącej wartościowej zieleni wysokiej.

## **§ 7**

Ustala się następujące zasady ochrony środowiska i zabezpieczenia przeciwpowodziowego:

1. Na całym obszarze objętym ustaleniami planu wyklucza się instalowanie i użytkowanie urządzeń i technologii, których eksploatacja może powodować przekroczenie standardów ochrony środowiska poza terenem, dla którego ich użytkownik ma tytuł prawny. W przypadku realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko należy przeprowadzić postępowanie w sprawie oceny oddziaływania na środowisko.
2. Nakazuje się redukcję emisji i zagrożeń niebezpiecznych dla zdrowia ludzi oraz środowiska.
3. Obszar planu pomiędzy wałem przeciwsztormowym, a linią brzegową rzeki Elbląg stanowi obszar bezpośredniego zagrożenia powodzią. Prawie cała powierzchnia obszaru opracowania, z wyjątkiem oczyszczalni ścieków oraz części

południowej terenu jest potencjalnie zagrożona powodzią oraz podtopieniem. W celu zapewnienia ochrony przeciwpowodziowej ustala się zachowanie i modernizację wałów przeciwsztormowego i przeciwpowodziowego wzdłuż linii brzegowej rzeki Elbląg i rzeki Dunówki w granicach planu. Zakłada się podniesienie rzędnej korony wałów do wysokości 2,80 m n.p.m. Dla obszaru portu należy założyć utworzenie i utrzymywanie ochrony przeciwpowodziowej (od strony rzeki Elbląg) przed wodą co najmniej 200-letnią.

4. Ustala się pas ochronny wałów przeciwpowodziowego i przeciwsztormowego o szerokości 50 m od stopy wału;
  - a) wszelkie działania inwestycyjne oraz związane z naruszeniem gruntu w tym pasie wykonywać zgodnie z ustawą „Prawo wodne”;
  - b) pas terenu w przedziale od 5 do 50 m od stopy wału przeciwsztormowego wzdłuż rzeki Elbląg przeznaczyć pod zieleń niską i wysoką z możliwością przenikania do tej strefy organizmów żywych (n.p. przepusty lub otwory w ogrodzeniu);
  - c) zabezpieczyć linię brzegową wód przed splywem wszelkich zanieczyszczeń.
5. Wskazane jest pozostawienie istniejącego systemu melioracyjnego i kierunków odprowadzenia wód. W przypadku kolizji istniejących urządzeń wodnych z projektowanymi obiektami należy przebudować je dla zapewnienia właściwego odwodnienia terenu.
6. Ze względu na położenie terenu w strefie zagrożeń podtapianiem, przygotowanie podłoża pod ewentualną zabudowę kubaturową będzie wymagało podniesienia rzędnej terenu do bezpiecznego poziomu oraz miejscami wymianę gruntów nieośnych. Minimalna rzędna posadowienia parteru 1,60 m n.p.m.
7. Wszelkie zmiany w systemie wałów przeciwpowodziowego i przeciwsztormowego oraz w systemie melioracji mogą być prowadzone w oparciu o programy modernizacji opracowane i uzgodnione zgodnie z przepisami szczególnymi.

## § 8

1. Określone w rysunku planu linie rozgraniczające tereny i linie podziału terenów są granicami działek budowlanych.
2. Dalsze wydzielenia działek budowlanych z obszarów ograniczonych liniami, o których mowa w ust.1, może odbywać się z zachowaniem następujących zasad:
  - a) wielkość i kształt działki powinny być dostosowane do jej przeznaczenia, w tym zapewnić warunki dla parkowania i garażowania pojazdów osób zamieszkałych, zatrudnionych i użytkowników usług;
  - b) działka winna mieć bezpośredni dostęp do ulicy publicznej lub być połączona z nią dojazdem szerokości nie mniejszej niż 6,0m;
  - c) działka pod zabudowę usługową i produkcyjną winna posiadać dostęp do urządzeń miejskiej infrastruktury technicznej w zakresie określonym w §9 uchwały.
3. Zabudowę lokalizować zgodnie z liniami zabudowy zaznaczonymi na rysunku planu. W miejscach, w których linie zabudowy nie są zaznaczone na rysunku planu należy stosować obowiązujące przepisy prawa budowlanego.

## § 9

1. Ustala się następujące zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:
  - a) zaopatrzenie w energię elektryczną, gaz i wodę oraz odprowadzenie ścieków sanitarnych i wód opadowych odbywać się może wyłącznie w ramach działających w mieście systemów;
  - b) odprowadzenie ścieków przemysłowych z obiektów produkcyjnych generujących ścieki technologiczne, po wstępnym lokalnym podczyszczeniu do parametrów uzgodnionych z instytucją eksploatującą miejską sieć kanalizacyjną, do miejskiej sieci kanalizacyjnej;
  - c) wody opadowe i roztopowe z powierzchni utwardzonych należy odprowadzać do sieci rowów podstawowych (docelowo do kanalizacji deszczowej) po oczyszczeniu w separatorach substancji ropopochodnych i podczyszczalnikach zaprojektowanych dla przejmowania opadów o częstotliwości występowania 1 raz na rok w czasie trwania 15 minut, lecz o ilości nie mniejszej niż powstającej z opadów o natężeniu 77 litrów na 1 sekundę na 1 hektar;
  - d) do ogrzewania pomieszczeń może być stosowana energia dostarczona z miejskiego systemu ciepłowniczego oraz uzyskiwana z lokalnych i indywidualnych urządzeń wykorzystujących nieuciążliwe dla środowiska paliwa i nośniki energii;
2. Ustala się następujące warunki budowy sieci infrastruktury technicznej:
  - a) wszystkie sieci wykonywać należy jako podziemne;
  - b) prowadzenie sieci, z wyjątkiem sieci ciepłowniczej, powinno odbywać się w liniach rozgraniczających ulicę poza jezdnią.

## § 10

Ilekroć w niniejszej uchwale mowa jest o:

- 1) **uchwale, planie i rysunku planu** bez dodatkowych określeń – rozumie się przez to odpowiednio: niniejszą uchwałę, miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego uchwalony niniejszą uchwałą i załącznik graficzny do niniejszej uchwały;
- 2) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – rozumie się przez to linię, poza którą nie mogą wykraczać żadne elementy obiektów kubaturowych;
- 3) **przepisach szczególnych** – oznacza to inne przepisy obowiązujących ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych;
- 4) **obszarze lub obiekcie chronionym** – rozumie się przez to obszar lub obiekt objęty ochroną na podstawie ustaleń planu;
- 5) **działce budowlanej** – rozumie się przez to nieruchomości gruntową lub działkę gruntu, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych wynikające z odrębnych przepisów i ustaleń niniejszego planu;

- 6) **kondygnacjach** – należy przez to rozumieć kondygnacje nadziemne;
- 7) **wysokość zabudowy** – należy przez to rozumieć wysokość budynku określoną w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 8) **dachu stromym** – należy przez to rozumieć dach co najmniej dwuspadowy, którego połacie są nachylone do poziomu pod kątem 35° - 50°;
- 9) **wskaźniku intensywności zabudowy** – rozumie się przez to stosunek powierzchni ogólnej budynków znajdujących się na danej działce do powierzchni tej działki;  
 Powierzchnia ogólna budynków jest to suma powierzchni wszystkich kondygnacji nadziemnych budynków znajdujących się na danym terenie liczona w zewnętrznym obrysie murów.
- 10) **funkcji uciążliwej** – należy przez to rozumieć obiekt lub urządzenie, których normalne funkcjonowanie:
  - powoduje zanieczyszczenie środowiska, w rozumieniu przepisów prawnych w zakresie ochrony środowiska,
  - jest źródłem uciążliwych oddziaływań, powodujących przekroczenie standardów jakości środowiska poza terenem, dla którego ich użytkownik ma tytuł prawny;
- 11) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu pozostającą aktywną przyrodniczo, czyli pokrytą warstwą gleby z roślinnością naturalną lub urządzonej i pielęgnowanej oraz wodę powierzchniową;
- 12) **budowli** – należy przez to rozumieć obiekty technologiczne służące realizacji procesu produkcyjnego.
- 13) **wale przeciwsztormowym** – należy przez to rozumieć morską budowlę hydrotechniczną zabezpieczającą zaplecze przed przelewami wód morskich podczas spiętrzeń sztormowych oraz przed działaniami lodu.

## PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE

### § 11

1. Ustala się tereny techniczno-produkcyjne oznaczone na rysunku planu symbolem **PP** (**PP\***, **PP1\***, – teren położony w granicach morskiego portu na Zalewie Wiślanym)
2. Przeznaczenie podstawowe terenu, o którym mowa w ust. 1:  
 zabudowa techniczno – produkcyjna obiektów produkcyjnych, w tym Warmińsko – Mazurskiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej, składów, magazynów i biur związanych z ich działalnością, bazy transportowe, bazy logistyczne, przeładunek towarów, stacje benzynowe przy warunku zapewnienia dogodnego dojazdu zgodnego z przepisami szczegółowymi, a także niezbędna infrastruktura techniczna, komunikacja wewnętrzna oraz miejsca parkingowe. Na terenie PP1 i PP1\* wyklucza się produkcję, przetwórstwo oraz przechowywanie artykułów spożywczych.
3. Przeznaczenie dopuszczone na terenie jednostki **PP** to:

funkcje komercyjne przy warunku nie zakłócania procesu technologicznego funkcji podstawowej oraz dostępie komunikacyjnym, a także funkcja rekreacji i sportu na terenie wzdłuż rzeki Elbląg w ramach funkcjonowania zakładów przemysłowo-usługowych.

4. Zasady zagospodarowania jednostki planu **PP**:
  - a) intensywność zabudowy  $I = 0,4-0,5$ ;
  - b) zasady ochrony środowiska i zabezpieczenia przeciwpowodziowego zgodnie z ustaleniami § 7, § 9;
  - c) zachowanie i porządkowanie istniejących zespołów zieleni;
  - d) minimalna wielkość terenu biologicznie czynnego jednostki oraz poszczególnych działek budowlanych znajdujących się w tej jednostce – 20% (patrz § 10 pkt 11);
  - e) strefa zieleni ekologicznej, wyróżniona graficznie na rysunku planu stanowi przestrzeń biologicznie czynną;
  - f) dojazdy na teren wyłącznie w miejscach zaznaczonych na rysunku planu;
  - g) sugerowany przebieg ulic wewnętrznych określa rysunek planu;
  - h) wszelkie funkcje związane z obsługą komunikacyjną terenu rozwiązywać w obrębie jednostki **PP**;
  - i) przewidzieć niezbędną ilość miejsc postojowych dla samochodów osobowych, nie mniej jednak niż:
    - 1 miejsce na 10 zatrudnionych;
    - 1 miejsce na 30 m<sup>2</sup> pomieszczeń biurowych i usługowych.
5. Zasady kształtowania zabudowy na terenie, o którym mowa w ust. 1:
  - a) zabudowa o wysokości do 12 m; wysokość budowli (§10 pkt 12) nie reguluje się.
  - b) przy lokalizacji zabudowy uwzględnić możliwość spływu zimnych mas powietrza w kierunku rzeki oraz przewietrzania terenu położonego na północ od oczyszczalni ścieków w kierunku północnym.
6. Zasady i warunki podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia działki budowlanej pod nowe obiekty techniczno-produkcyjne - 1,0 ha;
  - b) dopuszcza się wydzielenia pod infrastrukturę techniczną;
  - c) ogólne zasady podziału terenu zgodnie z § 8 uchwały.

## § 12

1. Ustala się tereny techniczno-produkcyjne, oznaczone na rysunku planu symbolami **PP/E**, **PP1/E**.
2. Przeznaczenie podstawowe terenów, o których mowa w ust. 1, to zabudowa techniczno-produkcyjna obiektów produkcyjnych, obiektów związanych z energią cieplną, biura, składy, magazyny oraz budowle i urządzenia związane z



funkcją podstawową. Na terenie **PP1/E** wyklucza się produkcję przetwórstwa oraz przechowywania artykułów spożywczych.

3. Przeznaczenie dopuszczone na terenie **PP/E** to funkcja rekreacji i sportu na terenie wzdłuż rzeki Elbląg w ramach funkcjonowania zakładów przemysłowo-usługowych oraz funkcje związane z obsługą rekreacji wodnej i turystyki rowerowej na terenie przylegającym do rzeki.
4. Zasady zagospodarowania jednostki planu **PP/E**:
  - a) intensywność zabudowy  $I = 0,3-0,5$ ;
  - b) zasady ochrony środowiska i zabezpieczenia przeciwpowodziowego zgodnie z ustaleniami § 7, § 9;
  - c) zachować strefę 50 m od stopy wałów wolną od zabudowy zgodnie z przepisami szczególnymi (strefa zieleni ekologicznej);
  - d) nieprzekraczalna linia zabudowy kubaturowej – zgodnie z rysunkiem planu;
  - e) nieprzekraczalna linia lokalizacji budowli technologicznych powyżej 12 m – zgodnie z rysunkiem planu, jak dla zabudowy kubaturowej;
  - f) nieprzekraczalna linia zabudowy od terenów kolejowych zgodnie z przepisami szczególnymi;
  - g) zachowanie i porządkowanie istniejących zespołów zieleni wysokiej;
  - h) minimalna wielkość terenu biologicznie czynnego jednostki oraz poszczególnych działek budowlanych znajdujących się w tej jednostce – 20% (patrz § 10 pkt 11);
  - j) strefa zieleni ekologicznej, wyróżniona graficznie na rysunku planu stanowi przestrzeń biologicznie czynną;
  - k) wszelkie funkcje związane z obsługą komunikacyjną terenu rozwiązywać w obrębie jednostki **PP/E**;
  - l) sugerowany przebieg ulic wewnętrznych określa rysunek planu;
  - i) drogę wewnętrzną poprowadzić zgodnie z rysunkiem planu zapewniając awaryjny dostęp do wałów przeciwpowodziowych;
  - j) przewidzieć niezbędną ilość miejsc postojowych dla samochodów osobowych, nie mniej jednak niż:
    - 1 miejsce na 10 zatrudnionych;
    - 1 miejsce na 30 m<sup>2</sup> pomieszczeń biurowych i usługowych;
  - k) parkingi dla samochodów osobowych realizować na nawierzchni z płyt ażurowych.
5. Zasady kształtowania zabudowy na terenie, o którym mowa w ust. 1:
  - a) zabudowa przemysłowa o wysokości do 12 m;
  - b) wysokość budowli – według potrzeb technologicznych;
  - c) przy lokalizacji zabudowy uwzględnić możliwość spływu zimnych mas powietrza w kierunku rzeki oraz przewietrzania terenu położonego na północ od oczyszczalni ścieków w kierunku północnym.

6. Zasady i warunki podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia działki budowlanej - 3 ha;
  - b) dopuszcza się wydzielenia pod konieczną infrastrukturę techniczną;
  - c) ogólne zasady podziału terenu zgodnie z § 8 uchwały.

### § 13

1. Ustala się tereny przemysłowo – składowe oznaczone na rysunku planu symbolem **PS**  
(**PS\*** – teren położony w granicach morskiego portu na Zalewie Wiślanym).
2. Przeznaczenie podstawowe terenu, o którym mowa w ust. 1:  
tereny składów, magazynów i biur związanych z ich działalnością, bazy transportowe, bazy logistyczne, przeładunek towarów, małe obiekty produkcyjne, obiekty komercyjne, stacje paliw przy warunku zapewnienia dogodnego dojazdu zgodnego z przepisami szczególnymi, a także niezbędna infrastruktura techniczna, komunikacja wewnętrzna oraz miejsca parkingowe. Wyklucza się produkcję, przetwórstwo oraz przechowywanie artykułów spożywczych.
3. Zasady zagospodarowania jednostki planu **PS**:
  - a) intensywność zabudowy  $I = 0,4-0,8$ ;
  - b) zasady ochrony środowiska i zabezpieczenia przeciwpowodziowego zgodnie z ustaleniami § 7, § 9;
  - c) zachowanie i porządkowanie istniejących zespołów zieleni;
  - d) minimalna wielkość terenu biologicznie czynnego jednostki oraz poszczególnych działek budowlanych znajdujących się w tej jednostce – 10% (patrz § 10 pkt 11);
  - e) dojazdy na teren wyłącznie w miejscach zaznaczonych na rysunku planu;
  - f) na terenie przylegającym do północnego odcinka ul. Mazurskiej udostępnić dojazd awaryjny drogą wewnętrzną zaznaczoną na rysunku planu od ul. Mazurskiej do ul. 03.KDD 1/2;
  - g) wszelkie funkcje związane z obsługą komunikacyjną terenu rozwiązywać w obrębie jednostki **PS**;
  - h) przewidzieć niezbędną ilość miejsc postojowych dla samochodów osobowych, nie mniej jednak niż:
    - 1 miejsce na 10 zatrudnionych;
    - 1 miejsce na 30 m<sup>2</sup> pomieszczeń biurowych i usługowych.
4. Zasady kształtowania zabudowy na terenie, o którym mowa w ust. 1:
  - a) zabudowa o wysokości do 12 m;
  - b) przy lokalizacji zabudowy uwzględnić możliwość spływu zimnych mas powietrza w kierunku rzeki oraz przewietrzania terenu położonego na północ od oczyszczalni ścieków w kierunku północnym.
5. Zasady i warunki podziału nieruchomości:

- a) dopuszcza się wydzielenie pasa terenu pod infrastrukturę techniczną;
- b) ogólne zasady podziału terenu zgodnie z § 8 uchwały.

#### **§ 14**

1. Ustala się tereny usługowo przemysłowe, oznaczone na rysunku planu symbolem **UP\***.  
Tereny położone są w granicach morskiego portu na Zalewie Wiślanym.
2. Przeznaczenie podstawowe terenów, o których mowa w ust. 1, to zabudowa usługowa i produkcyjna.
3. Dopuszcza się lokalizację mieszkań właścicieli usług bez wydzielenia własności na górnych kondygnacjach obiektów usługowych.
4. Zasady zagospodarowania jednostki planu **UP**:
  - a) intensywność zabudowy  $I = 0,5-0,8$
  - b) zachowanie i porządkowanie istniejących zespołów zieleni;
  - c) zasady ochrony środowiska – zgodnie z ustaleniami § 7, § 9.
  - d) wszelkie funkcje związane z obsługą komunikacyjną terenu rozwiązywać w obrębie jednostki **UP**;
  - e) przewidzieć niezbędną ilość miejsc postojowych dla samochodów osobowych, nie mniej jednak niż:
    - 1 miejsce na 10 zatrudnionych;
    - 1 miejsce na 30 m<sup>2</sup> pomieszczeń biurowych i usługowych;
    - 1 miejsce na 1 mieszkanie;
5. Zasady kształtowania zabudowy na terenie, o którym mowa w ust. 1:
  - a) linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
  - b) wysokość zabudowy do 12 m;
  - c) dojazd na teren zgodnie z rysunkiem planu. Zakaz bezpośredniego dojazdu od strony ul. Mazurskiej.

#### **§ 15**

1. Ustala się teren stacji kolejowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **UKK\***.  
Teren położony w granicach morskiego portu na Zalewie Wiślanym.
2. Zasady zagospodarowania jednostki planu **UKK**:
  - a) zasady ochrony środowiska – zgodnie z ustaleniami § 7, § 9;
  - b) dojazd na teren od strony ul. 05.KDL 1/2;
  - c) wszelkie funkcje związane z obsługą komunikacyjną terenu rozwiązywać w obrębie jednostki **UKK**;
3. Zasady kształtowania zabudowy na terenie, o którym mowa w ust. 1:
  - a) linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;

- b) wysokość zabudowy do 12 m;

## § 16

1. Ustala się tereny parkingów, oznaczone na rysunku planu symbolem **KP\***.  
Teren położony w granicach morskiego portu na Zalewie Wiślanym.
2. Zasady zagospodarowania jednostki planu **KP**:
  - a) zasady ochrony środowiska – zgodnie z ustaleniami § 7, § 9;
  - b) dojazd na teren od strony przylegającej ulicy;
  - c) dla terenu **KP1**:
    - dopuszcza się lokalizację obiektów związanych z funkcją parkingową o wysokości do 4 m. z dachem płaskim. Ze względu na sąsiedztwo terenów kolejowych dostosować się do przepisów szczególnych;
  - d) dla terenu **KP2**:
    - udostępnić przejście piesze przez teren zgodnie z rysunkiem planu;
    - udostępnić dojazd na przyległy teren PP zgodnie z rysunkiem planu.

## § 17

1. Ustala się teren zieleni technicznej oznaczony na rysunku planu symbolem **ZT**.
2. Przeznaczenie podstawowe terenu, o którym mowa w ust. 1:

**ZT1** – wał przeciwsztorowy wzdłuż rzeki Elbląg wraz ze ścieżką rowerową oraz drogą techniczną obsługi wałów; zakłada się podniesienie rzędnej korony wału do wysokości 2,80 m. n.p.m. Dopuszcza się ruch pojazdów służb Urzędu Morskiego w Gdyni;

**ZT2** - wał techniczny;

**ZT3** - uregulowane koryto rzeki Dunówki z wałem przeciwpowodziowym;
3. Zasady zagospodarowania jednostki planu **ZT**: zachowanie i modernizacja istniejących wałów. Teren zagospodarować zielenią niską. Wzdłuż korony wałów na terenie **ZT1** i **ZT2** wybudować ścieżkę rowerową dwukierunkową zgodnie z przepisami szczególnymi.

## § 18

1. Ustala się teren zieleni urządzonej oznaczony na rysunku planu symbolem **ZP**.
2. Zasady zagospodarowania jednostki planu **ZP**:
  - a) teren zagospodarować zielenią niską,
  - b) ze względu na sąsiedztwo terenów kolejowych dostosować się do przepisów szczególnych.

## § 19

1. Ustala się tereny zieleni ochronnej oznaczone na rysunku planu symbolem **ZO**.

(**ZO\*** – teren położony w granicach morskiego portu na Zalewie Wiślanym).

2. Zasady zagospodarowania jednostki planu **ZO**:
  - a) teren zagospodarować niską, średnią i wysoką zielenią o właściwościach izolacyjnych;
  - b) zabezpieczyć skuteczność izolacyjnego działania w ciągu całego roku poprzez udział gatunków zimozielonych oraz kompozycje wielopiętrowe;
  - c) przy projektowaniu zieleni wyklucza się gatunki powodujące poważne stany alergiczne;
  - d) zieleń izolacyjna może być realizowana jako różnorodne formy zieleni urządzonej, jeżeli nie ograniczy to jej funkcji podstawowej;
  - e) zieleń ochronna może być komponowana w powiązaniu z różnymi formami ekranów izolacyjnych.
  - f) ze względu na sąsiedztwo terenów kolejowych dostosować się do przepisów szczególnych
3. Przeznaczenie dopuszczone na terenie jednostki **ZO** to: lokalne korytarze i urządzenia infrastruktury technicznej; dojazd do terenu PP\* od strony ulicy 06.KDD 1/2.

## **§ 20**

1. Teren miejskiej oczyszczalni ścieków oznaczony na rysunku planu symbolem **TK1**.
2. Przeznaczenie podstawowe terenu, o którym mowa w ust. 1:

zabudowa techniczna, biurowa oraz urządzenia techniczne związane z główną funkcją określoną w ust. 1 oraz składów, magazynów i biur związanych z ich działalnością, a także obsługa niezbędnej infrastruktury technicznej, komunikacji wewnętrznej i miejsc parkingowych.
3. Zasady zagospodarowania jednostki planu **TK1**:
  - a) zachowanie i porządkowanie istniejących zespołów zieleni;
  - b) lokalizacja zieleni o właściwościach izolacyjnych w strefie wyróżnionej na rysunku planu;
  - c) dojazd na teren w miejscu zaznaczonym na rysunku planu;
  - d) wszelkie funkcje związane z obsługą komunikacyjną terenu rozwiązywać w obrębie jednostki **TK1**;
  - e) przewidzieć niezbędną ilość miejsc postojowych dla samochodów osobowych, nie mniej jednak niż:
    - 1 miejsce na 10 zatrudnionych;
    - 1 miejsce na 30 m<sup>2</sup> pomieszczeń biurowych;
  - f) zasady ochrony przyrody i krajobrazu zgodnie z ustaleniami § 6.
  - g) zasady ochrony środowiska i zabezpieczenia przeciwpowodziowego zgodnie z ustaleniami § 7, § 9;

4. Zasady kształtowania zabudowy na terenie, o którym mowa w ust. 1:
  - a) adaptacja zabudowy istniejącej;
  - b) nowa zabudowa o charakterze przemysłowym, wysokość zabudowy do 12 m.

## § 21

1. Ustala się teren przepompowni ścieków oznaczony na rysunku planu symbolem **TK2\***.  
Teren położony w granicach morskiego portu na Zalewie Wiślanym
2. Przeznaczenie podstawowe terenu **TK2** – zabudowa techniczna, urządzenia techniczne związane z główną funkcją określoną w ust. 1;
3. Zasady zagospodarowania jednostki planu **TK2**:
  - a) dojazd na teren w miejscu zaznaczonym na rysunku planu;
  - b) wszelkie funkcje związane z obsługą komunikacyjną terenu rozwiązywać w obrębie jednostki **TK2**.
  - c) zasady ochrony środowiska zgodnie z ustaleniami § 7, § 9;

## § 22

1. Ustala się teren urządzeń elektroenergetyki oznaczony na rysunku planu symbolem **TE\***.  
Teren położony w granicach morskiego portu na Zalewie Wiślanym.
2. Przeznaczenie podstawowe terenu **TE** – zabudowa techniczna, urządzenia techniczne związane z główną funkcją określoną w ust. 1;
3. Zasady zagospodarowania jednostki planu **TE**:
  - a) dojazd na teren w miejscu zaznaczonym na rysunku planu;
  - b) zasady ochrony środowiska zgodnie z ustaleniami § 7, § 9;

## § 23

1. Ustala się tereny kolejowe, oznaczone na rysunku planu symbolem **KK**.  
Część terenu położona w granicach morskiego portu na Zalewie Wiślanym.
2. Przeznaczenie podstawowe terenów oznaczonych symbolem **KK** – teren kolejowy linii Elbląg – Braniewo wraz z niezbędną zabudową zgodną z przepisami szczególnymi.
3. Torowisko kolejowe w tym bocznice oraz rampa przeładunkowa do zachowania.
4. Należy wykonać przejazdy przez tereny kolejowe:
  - a) przy skrzyżowaniu z ulicami: **02.KDG 2/2, 03.KDL 1/2, 06.KDL 1/2**;
  - b) na przedłużeniu ulic: **07.KDD 1/2, 05.KDL 1/2**.

5. Na terenach jednostek położonych w sąsiedztwie linii kolejowej drzewa i krzewy sytuować w odległości nie mniejszej niż 15 m od skrajnego toru kolejowego, z wyłączeniem gatunków drzew, których wysokość może przekroczyć 10 m.

## § 24

1. Ustala się przejazdy przez tereny kolejowe w miejscach oznaczonych na rysunku planu symbolami: **I, II, III, IV**.

**I** – przejazd kolejowy używany awaryjnie;

**II, IV** – przejazdy kolejowe regulowane automatycznie,

**III** – przejazd kolejowy nieregulowany, służy do obsługi kołowej terenu **TK1**.

## Układ komunikacyjny

## § 25

1. Ustaleniami planu obejmuje się:
  - a) wyznaczenie pasów ulicznych wraz z przestrzenią niezbędną do przeprowadzenia urządzeń infrastruktury technicznej,
  - b) określenie klasy ulic,
  - c) określenie przekrojów ulic,
  - d) umiejscowienie określonych elementów zagospodarowania pasów ulicznych (lokalizacja zjazdów, ścieżki rowerowej, placów do zawracania pojazdów).
2. Pasy uliczne wyznaczają linie rozgraniczające, których przebieg określa rysunek planu.
3. Określenie klasy ulicy, zgodne z Rozporządzeniem Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 43, poz. 430), zawiera § 26 uchwały. Dla poszczególnych klas ulic przyjęto oznaczenia:  
KDG dla ulicy głównej;  
KDL dla ulicy lokalnej;  
KDD dla ulicy dojazdowej;
4. Dla ulicy wewnętrznej przyjęto oznaczenie **KDW**
5. Określenie przekroju ulicy lub poszczególnych jej odcinków oraz określenie elementów zagospodarowania, których umiejscowienie jest objęte ustaleniami planu, zawiera § 27 uchwały.
6. Przebieg ścieżki rowerowej – zgodnie z rysunkiem planu. Realizacja i zasady funkcjonowania ścieżki rowerowej przebiegającej wzdłuż korony wału przeciwpowodziowego określić w porozumieniu z odpowiednimi służbami zarządzającymi wałem.
7. Obsługa terenów przyległych do ul. Mazurskiej wyłącznie przez skrzyżowania z ulicami do klasy **L** wyłącznie oraz wyjątkowo przez zjazdy prawoskrętne do dużych obiektów ewentualnie do wybranych ulic o klasie **D** oznaczone na rysunku planu.

8. Ulice dojazdowe, oznaczone symbolem **KDD/W** mogą być potraktowane jako ulice wewnętrzne.

## § 26

Ustala się następującą klasyfikację ulic na obszarze objętym ustaleniami planu:

a) ulice główne G:

- ulica Mazurska oznaczona symbolem **01.KDG 2/2**, min. szerokość w liniach rozgraniczających – 36 m.;
- ulica nowoprojektowana oznaczona symbolem **02.KDG 1/2**, min. szerokość w liniach rozgraniczających – 30 m.

b) ulice lokalne L:

- ulica nowoprojektowana oznaczona symbolem **04.KDL 1/2**, min. szerokość w liniach rozgraniczających – 16 m.;
- ulica nowoprojektowana przebiegająca równolegle ul. Mazurskiej, oznaczona symbolem **05.KDL 1/2**, min. szerokość w liniach rozgraniczających – 16 m.

c) ulice dojazdowe D:

- istniejące ulice, oznaczone symbolami: **03.KDD/W 1/2**, **07.KDD 1/2**, **10.KDD 1/2**, min. szerokość w liniach rozgraniczających – 12 m.;
- nowoprojektowane ulice, oznaczone symbolami: **06.KDD 1/2**, **08.KDD 1/2**, **09.KDD 1/2**, min. szerokość w liniach rozgraniczających – 14 m.;

## § 27

1. W wyznaczonych pasach ulicznych należy umieścić:

a) ulica Mazurska **01.KDG 1/2**,

- dwie jezdnie po dwa pasy ruchu o parametrach przewidzianych dla ulicy głównej
- obustronne chodniki;
- jednostronna ścieżka rowerowa oddzielona od jezdni pasem zieleni min. 2 m.

b) nowoprojektowana ulica **02.KDG 1/2**:

- dwupasową jezdnię o parametrach przewidzianych dla ulicy głównej
- most przez rzekę Elbląg;
- regulowany przejazd kolejowy;
- obustronne chodniki;
- jednostronną ścieżkę rowerową o szerokości min. 2,0 m., oddzieloną od jezdni pasem zieleni min. 2,0 m.

c) ul. Żytnia, ulica dojazdowa oznaczona symbolem **03.KDD/W 1/2**:

- dwupasową jezdnię o parametrach przewidzianych dla ulicy dojazdowej;



- awaryjny przejazd kolejowy;
  - obustronne chodniki.
- d) nowoprojektowana ulica, oznaczona symbolem **04.KDL 1/2**:
- dwupasową jezdnię o parametrach przewidzianych dla ulicy lokalnej;
  - obustronne chodniki;
- e) nowoprojektowana ulica, oznaczona symbolem **05.KDL 1/2**:
- dwupasową jezdnię o parametrach przewidzianych dla ulicy lokalnej;
  - regulowany przejazd kolejowy;
  - obustronne chodniki;
- f) nowoprojektowana ulica, oznaczona symbolem **06.KDD 1/2**:
- dwupasową jezdnię o parametrach przewidzianych dla ulicy dojazdowej;
  - plac do zawracania pojazdów z miejscami parkingowymi;
  - obustronne chodniki;
- g) ulice dojazdowe, oznaczone symbolami: **07.KDD 1/2, 08.KDD/W 1/2, 09.KDD/W 1/2, 10.KDD 1/2**:
- dwupasową jezdnię o parametrach przewidzianych dla ulicy dojazdowej
  - jednostronny chodnik;
  - plac do zawracania pojazdów wg rysunku.
2. W pasach ulicznych wszystkich wymienionych w ust.1 ulic należy ponadto umieścić:
- oświetlenie,
  - zielen przyuliczną.
3. Lokalizacji w pasach ulicznych dodatkowych pasów ruchu dla skręcających, pasów postojowych, przejść dla pieszych, kiosków i obiektów małej architektury oraz sieci infrastruktury technicznej, które mogą być w liniach rozgraniczających ulicy nie obejmuje się ustaleniami planu.

## Ustalenia końcowe

### § 28

Stawkę procentową służącą do naliczania opłaty od wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, pobieraną na podstawie art.36 ust.4 ustawy z dnia 27marca 2003 roku. o zagospoda-

rowaniu przestrzennym, ustala się na 30% wzrostu wartości nieruchomości na obszarze objętym ustaleniami planu.

### **§ 29**

Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego.

### **§ 30**

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta.

### **§ 31**

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

**PRZEWODNICZĄCY**  
Rady Miejskiej w Elblągu

**Janusz NOWAK**