

**UCHWAŁA NR XXIV/529/2009
RADY MIEJSKIEJ w ELBLĄGU
z dnia 19.11.2009r.**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
terenu OSIEK – JUNAKÓW w Elblągu**

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; Dz. U. z 2007 r. Nr 127, poz.880; Dz. U. z 2008 r. Nr 199, poz.1227, Nr 201, poz.1237 i Nr 220, poz.1413) 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 2001 r. 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 2003 r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568; Dz. U. z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203; Dz. U. z 2005 r. Nr 172,poz. 1441, Nr 175, poz. 1457; Dz. U. z 2006 r. Nr 17, poz. 128, Nr 181, poz.1337; Dz. U. z 2007 r. Nr 48, poz.327, Nr 138, poz.974, Nr 173, poz.1218; Dz. U. z 2008 r. Nr 180, poz.1111, Nr 223, poz.1458; Dz. U. z 2009 r. Nr 52, poz.420) w związku z uchwałą NR VI/71/07 Rady Miejskiej w Elblągu z dnia 19 kwietnia 2007 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu Osiek – Junaków 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. Uchwała się „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu Osiek – Junaków w Elblągu”, tj. obszaru o powierzchni 61,00 ha, położonego na wschodnim brzegu rzeki Elbląg w południowej części miasta i ograniczonego od zachodu rzeką Elbląg, od północy granice wyznaczają ulice: Panieńska, Bociana, Aleja Tysiąclecia, Sopocka, Czerniakowska od wchodu ulica Malborska (włącznie) od południa ulica Junaków.

2. Granice obszaru objętego ustaleniami planu przedstawia rysunek planu – załącznik graficzny nr 1 do niniejszej uchwały.
3. 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.
4. 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.
5. 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.
6. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **WM** stanowią morskie wody wewnętrzne i nie są przedmiotem niniejszego opracowania.
7. Na obszarze planu występują tereny kolejowe – ograniczenia dla zabudowy i zagospodarowania terenów znajdujących się w sąsiedztwie terenów kolejowych według obowiązujących przepisów o transporcie kolejowym.
8. W sprawach nieregulowanych 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:
 - 1) granica planu;
 - 2) linie rozgraniczające – tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) symbole literowo-cyfrowe przyporządkowane poszczególnym terenom;
 - 4) nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy;
 - 5) granica Portu Morskiego Elbląg;
 - 6) projektowana zieleń wysoka oraz strefa zieleni izolacyjnej;
 - 7) lokalizacja zjazdów;
 - 8) ścieżki rowerowe.

§ 3

1. Ustala się następujące nadrzędne cele polityki przestrzennej na obszarze objętym ustaleniami planu:
 - 1) połączenie komunikacyjne terenów dzielnicy Zatorze ze Śródmieściem poprzez realizację odcinka trasy południowej, jako elementu głównego układu komunikacyjnego miasta;
 - 2) umożliwienie przeprowadzenia procesu rewaloryzacji części historycznego zespołu urbanistycznego Osiek;
 - 3) integracja przestrzenna wybranych terenów postindustrialnych ze Śródmieściem oraz ich optymalne wykorzystanie do celów usługowo – komercyjnych;
 - 4) rewaloryzacja oraz wykreowanie wschodniej ściany frontu wodnego;
 - 5) poprawa obsługi komunikacyjnej na opracowywanym terenie;

- 6) intensyfikacja wykorzystania terenu;
 - 7) poprawa jakości zamieszkiwania;
 - 8) poprawa ładu i estetyki przestrzeni.
 - 9) zachowanie wartości kulturowych urbanistyki i zabudowy;
 - 10) ochrona przeciwpowodziowa;
 - 11) ochrona ponadlokalnych funkcji korytarza ekologicznego rzeki Elbląg.
2. Ustala się następujące zadania polityki przestrzennej na obszarze objętym ustaleniami planu:
- 1) modernizacja i rozbudowa ciągu ulic Sopocka, Zagonowa, Dojazdowa;
 - 2) budowa wiaduktu nad koleją;
 - 3) budowa nowej ulicy klasy Z umożliwiającej łatwy dostęp oraz rozwój terenów przylegających do kolei;
 - 4) budowa lokalnych i dojazdowych ulic sprzyjających rozwojowi opracowanego terenu oraz modernizacja istniejących;
 - 5) budowa bulwaru wzdłuż rzeki Elbląg, estetyzacja frontu wodnego;
 - 6) budowa sieci ścieżek rowerowych;
 - 7) promocja procesów inwestycyjnych sprzyjających przekształceniu funkcji przemysłowej na funkcję usługową ogólnodostępną na terenach przylegających do rzeki Elbląg;
 - 8) promocja inwestycji sprzyjających rewaloryzacji i kreowaniu frontu wodnego;
 - 9) wymiana zabudowy w złym stanie technicznym i o niskich wartościach użytkowych;
 - 10) porządkowanie wnętrza kwartałów istniejącej zabudowy;
 - 11) uzupełnienie zabudowy na terenach niezabudowanych.

§ 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:

1. Przeznaczenie terenów:
 - 1) zabudowy mieszkaniowo-usługowej, oznaczonych na rysunku planu symbolem **MU**;
 - 2) zabudowy usługowej, oznaczonych na rysunku planu symbolem **U**;
 - 3) zabudowy usługowej na terenie użyteczności publicznej **UPb**;
 - 4) zabudowy usług turystycznych, oznaczonych na rysunku planu symbolem **UT**;
 - 5) zabudowy usługowo-przemysłowej, oznaczonych na rysunku planu symbolem **U/PU**;
 - 6) zabudowy przemysłowo-usługowej, oznaczonych na rysunku planu symbolem **PU**;
 - 7) zieleni urządzonej, oznaczonych na rysunku planu symbolami **ZP**.
 - 8) frontu wodnego, oznaczonego na rysunku planu symbolem **WF**;
 - 9) zabudowy usług komunikacji, oznaczonych na rysunku planu symbolem **KU**;
 - 10) parkingów i garaży, oznaczonych na rysunku planu symbolem **KP**;
 - 11) komunikacji, oznaczonych na rysunku planu symbolami dla:
 - a) terenów dróg publicznych **KD**;

- b) terenów dróg wewnętrznych **KDW**;
 - c) terenów kolejowych **KK**;
 - 12) infrastruktury technicznej dla urządzeń elektroenergetycznych, oznaczonych na rysunku planu symbolem **TE**;
 - 13) infrastruktury technicznej dla urządzeń wodociągowych, oznaczonych na rysunku planu symbolem **TW**;
 - 14) tereny oznaczone symbolem *(**UT***, **KP***, **KX***, **U***, **U/PU***, **PU***) znajdują się w granicach morskiego portu na Zalewie Wiślanym w Elblągu.
2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zawarte w przepisach szczegółowych niniejszej uchwały.
 3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, zawarte § § 7, 8, 9 oraz w przepisach szczegółowych niniejszej uchwały.
 4. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, zawarte w przepisach szczegółowych niniejszej uchwały.
 5. Wskaźniki zagospodarowania terenów i parametry kształtowania zabudowy, zawarte w przepisach szczegółowych niniejszej uchwały.
 6. Granice i sposoby zagospodarowania terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi określone na rysunku planu oraz w § 9 niniejszej uchwały.
 7. Zasady i warunki podziału nieruchomości, zawarte § 10 oraz w przepisach szczegółowych niniejszej uchwały.
 8. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy oraz zasady funkcjonowania systemów komunikacji, zawarte § § 32, 33, 34, 35 oraz w przepisach szczegółowych niniejszej uchwały.
 9. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy oraz zasady funkcjonowania systemów infrastruktury technicznej, zawarte w § 11 niniejszej uchwały.
 10. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, wnoszoną na rzecz gminy z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem niniejszego planu, zgodnie z art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości określonej w § 36 niniejszej uchwały.

§ 6

W planie nie określa się:

1. Granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów szczególnych, w tym terenów górniczych oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, gdyż nie występują na obszarze planu.
2. Zasad i warunków scalania nieruchomości.

§ 7

1. Ustala się następujące formy i zasady ochrony zasobów kulturowych i krajobrazowych:
 - 1) dostosować się do wytycznych i warunków określonych przez Państwową Służbę Ochrony Zabytków przy wykonaniu wszelkich prac budowlanych i remontowych obiektu wpisanego do rejestru zabytków: kamienica mieszcząca – budynek mieszkalny przy ul. Malborskiej 47 w Elblągu w zakresie: bryła, elewacje zewnętrzne, klatki schodowe z sieniami. Nr rejestru zabytków: A – 2183;
 - 2) zachować zasadnicze elementy historycznego rozplanowania;
 - 3) objąć ochroną zachowawczą zabytkowe obiekty mieszkalne i przemysłowe, oznaczone na rysunku planu;
 - 4) sporządzić dokumentację inwentaryzacyjną budynku podlegającego likwidacji przy ul. Zagonowej 14;

- 5) zachować istniejącą wartościową zieleń wysoką w szczególności związaną z historycznymi zabudowaniami dzielnicy;
 - 6) w przypadku kolizji i konieczności likwidacji wartościowej zieleni wysokiej w planie zagospodarowania terenu należy uwzględnić rekompensatę zadrzewienia;
 - 7) zachować funkcję korytarza ekologicznego rzeki Elbląg, jako powiązania przyrodniczego akwenów Zalewu Wiślanego i Jeziora Drużno;
 - 8) wprowadzić strefę ochrony konserwatorskiej „B” oraz strefę obserwacji archeologicznej „OW” zgodnie z rysunkiem planu;
 - 9) wprowadzić strefę „K” ochrony konserwatorskiej krajobrazu rzeki Kumieli.
2. Ochrona zachowawcza, o której mowa w ust. 1 pkt 3), polega na:
- 1) zachowaniu gabarytów budynku, kompozycji ściany frontowej i kształtu dachu;
 - 2) zachowaniu charakterystycznych elementów wystroju budynku;
 - 3) uwzględnieniu w kolorystyce elewacji elementów kompozycji i wystroju budynku;
 - 4) w przypadku realizacji nowej zabudowy plombowej w sąsiedztwie chronionej, a także przy wymianie zabudowy dekapitalizowanej należy jej formą i gabarytami nawiązać do zabudowy objętej ochroną.

§ 8

1. Stosownie do obowiązujących przepisów z zakresu ochrony środowiska w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku określa się dopuszczalny poziom hałasu jak dla terenów w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tys. mieszkańców ze zwartą zabudową mieszkaniową i koncentracją obiektów administracyjnych, handlowych i usługowych na obszarze objętym ustaleniami planu dla terenów mieszkalnych.
2. Zaleca się:
 - 1) zwiększyć izolacyjność akustyczną przegród zewnętrznych i stolarki w budynkach mieszkalnych zlokalizowanych wzdłuż ulic: Panieńskiej, Zagonowej, Malborskiej;
 - 2) niższe kondygnacje budynków narażonych na hałas przeznaczyć na funkcje usługowe.

§ 9

Ustala się następujące zasady ochrony środowiska i zabezpieczenia przeciwpowodziowego:

1. Na terenie objętym granicami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego występują obszary bezpośredniego zagrożenia powodzią (oznaczone na załączniku graficznym symbolem ZZ) gdzie mają zastosowania zakazy wg przepisów szczególnych.
2. Część terenu (w obszarze portu) jest zagrożona zalaniem wskutek spiętrzeń sztormowych i znajduje się w obszarze bezpośredniego zagrożenia powodzią. Dla robót oraz czynności, które mogą utrudnić ochronę przed powodzią konieczne jest uzyskanie decyzji właściwego organu, zwalniającej z zakazów określonych w art. 40 i 82 ustawy Prawo wodne.
3. 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.
4. W celu zapewnienia ochrony przeciwpowodziowej ustala się:
 - 1) zachowanie i modernizację uregulowanego nabrzeża wzdłuż całej linii brzegowej w granicach planu;
 - 2) podniesienie rzędnej nabrzeża do 1,85 m n.p.m.;
 - 3) należy założyć utworzenie i utrzymanie ochrony przeciwpowodziowej od strony rzeki Elbląg przed wodą co najmniej 200-letnią;

- 4) uwzględnić w przyjętych rozwiązaniach poziom bezpieczeństwa inwestowania wynikający z zagrożenia zalaniem w wyniku spiętrzenia sztormowego i prognozowanego wzrostu poziomu morza na rzędnej +2,50 m n.p.m. oraz podniesienie się poziomu wody gruntowej do rzędnej +1,25m n.p.m.

§ 10

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:
 - 1) 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;
 - 2) działka musi mieć bezpośredni dostęp do ulicy publicznej lub być połączona z nią dojazdem szerokości nie mniejszej niż 6,0m;
 - 3) działka pod zabudowę mieszkaniową, usługową i produkcyjną winna posiadać dostęp do urządzeń miejskiej infrastruktury technicznej w zakresie określonym w §11 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.

§ 11

1. Ustala się następujące zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:
 - 1) zaopatrzenie w energię elektryczną, gaz i wodę oraz odprowadzenie ścieków sanitarnych i wód opadowych odbywać się może wyłącznie w ramach działających w mieście systemów;
 - 2) 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;
 - 3) dla całego obszaru portowego wody opadowe i roztopowe z powierzchni utwardzonych należy odprowadzać 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;
 - 4) 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:
 - 1) wszystkie sieci wykonywać należy jako podziemne;
 - 2) prowadzenie sieci, z wyjątkiem sieci ciepłowniczej, powinno odbywać się w liniach rozgraniczających ulicy poza jezdnią.
 - 3) wolnostojące wieże telefonii komórkowej można lokalizować wyłącznie w jednostkach: PU2, PU3, PU5, PU6 i U10.

§ 12

Ilekróć 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) **linii zabudowy** – rozumie się przez to linię, która reguluje usytuowanie zabudowy w stosunku do linii rozgraniczającej tereny o różnych kategoriach przeznaczenia, przy czym obowiązująca linia zabudowy wyznacza położenie ściany frontowej budynku, zaś nieprzekraczalna linia zabudowy ogranicza teren, na którym zabudowa kubaturowa może być lokalizowana;
- 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 powyżej 35°;
- 9) **budowli** – należy przez to rozumieć obiekty technologiczne służące realizacji procesu produkcyjnego.
- 10) **akcencie architektonicznym** - należy przez to rozumieć detal architektoniczny lub część konstrukcyjną budynku o kształcie wyróżniającym się w bryle budynku;
- 11) **maksymalnej powierzchni zabudowy** – rozumie się przez to procentowy udział powierzchni rzutów poziomych budynków w powierzchni terenu jednostki;
- 12) **zabudowie mieszkaniowej** – rozumie się przez to budynki mieszkalne oraz mieszkalno – usługowe wraz ze służącymi ich użytkownikom garażami, miejscami postojowymi, dojazdami, placami gospodarczymi i zielenią z urządzeniami rekreacyjnymi i zabawowymi;
- 13) **usługach** – rozumie się przez to usługi i urządzenia usługowe w zakresie: handlu, gastronomii, turystyki i rekreacji, finansów i ubezpieczeń, administracji gospodarczej, obsługi komunikacji oraz usług bytowych, w obiektach wbudowanych lub wolnostojących wraz z obsługującymi je terenami;
- 14) **usługach nieuciążliwych** – oznacza to działalność usługową, która nie powoduje przekroczeń standardów jakości środowiska, określonych w przepisach szczególnych, ani pogorszenia warunków życia mieszkańców i przestrzeni urbanistyczno-architektonicznej;
- 15) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć procentowy udział powierzchni terenu aktywnej przyrodniczo, czyli pokrytej warstwą gleby z roślinnością w powierzchni terenu jednostki;
- 16) **adaptacji obiektu** – należy przez to rozumieć przystosowanie obiektów istniejących (w obrysie budowli) do funkcji ustalonej w danym obszarze;

- 17) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie wymagające przeprowadzenia przekształceń istniejącego zagospodarowania w celu osiągnięcia optymalnego wykorzystania przestrzeni zgodnie z jej potencjalnymi walorami;
- 18) **przeznaczeniu przejściowym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie w okresie poprzedzającym przeprowadzenie procesu przekształceń istniejącego zagospodarowania do formy docelowej.

PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE

§ 13

Ustalenia dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej, oznaczonych na rysunku planu symbolem **MU (MU1, MU2, MU3*)**.

Teren **MU3*** położony w granicach portu morskiego na Zalewie Wiślanym.

1. Przeznaczenie terenów:
 - 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) zabudowa mieszkaniowa z usługami w dolnych kondygnacjach.
 - 2) przeznaczenie dopuszczone:
 - a) funkcja usługowa w dolnych kondygnacjach przy warunku nieuciążliwości dla funkcji mieszkalnej.
 - 3) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) obsługa komunikacyjna w zakresie wewnętrznych dróg dojazdowych, parkingów podziemnych i terenowych bądź wielopoziomowych;
 - b) zieleń urządzona;
 - c) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej terenu.
2. Zasady ochrony środowiska i zabezpieczenia przeciwpowodziowego zgodnie z ustaleniami § 9;
3. Zasady ochrony środowiska w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu – zgodnie z ustaleniami § 8.
4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego – zgodnie z ustaleniami § 7.
5. Zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania:
 - 1) linie nowej zabudowy zgodnie z rysunkiem planu; obowiązuje zachowanie linii zabudowy istniejących pierzei;
 - 2) adaptuje się istniejącą zabudowę dopuszczając jej modernizację i przebudowę pod warunkiem dostosowania się do ustaleń § 7;
 - 3) ustala się ochronę na zasadach określonych w § 7 uchwały budynków objętych ochroną zachowawczą i konserwatorską i zaznaczonych odpowiednio na rysunku planu;
 - 4) kompleksowe zagospodarowanie wewnątrz kwartałów;
 - 5) zachowanie i porządkowanie istniejących zespołów zieleni;
 - 6) nowa zabudowa na terenie jednostek **MU** winna zachować charakter zabudowy istniejącej;
 - 7) maksymalna powierzchnia zabudowy (patrz § 12) na terenie jednostki planu dla MU1 – 35%, dla MU2 – 35%, dla MU3 – 50%;
 - 8) wysokość zabudowy 3-5 kondygnacji;
 - 9) akcent architektoniczny zgodnie z rysunkiem planu;
 - 10) minimalna wielkość terenu biologicznie czynnego jednostki oraz poszczególnych działek budowlanych znajdujących się w tej jednostce – 20% (patrz § 12 pkt 15);
6. Zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) lokalizacja miejsc postojowych w ilości niezbędnej do obsługi pracowników, klientów oraz mieszkańców w ramach własnych posesji;
- 2) obowiązujące wskaźniki parkowania zgodnie z ustaleniami § 35.

§ 14

Ustalenia dla terenów zabudowy usługowej, oznaczonych na rysunku planu symbolem **U1, U2, U3, U4, U5, U6***.

Teren **U6*** położony w granicach portu morskiego na Zalewie Wiślanym.

1. Przeznaczenie terenów:
 - 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) obiekty usług nieuciążliwych, obiekty administracji gospodarczej, obsługi technicznej miasta.
 - 2) przeznaczenie dopuszczone:
 - a) dla jednostki planu **U5** wskazane jest przekształcenie istniejącej zabudowy mieszkaniowej na funkcję usługową;
 - b) dla jednostki planu **U6***: dopuszcza się funkcję mieszkaniową w budynkach lokalizowanych pierzejowo wzdłuż ul. Panieńskiej; w ramach modernizacji zabudowy pożądaną jest ukształtowanie narożnika przy ul. Panieńskiej - Rybnej, przy czym wysokość i kształt nowej zabudowy w nawiązaniu do istniejących budynków.
 - 3) przeznaczenie przejściowe – zachowanie istniejącej funkcji mieszkaniowej;
 - 4) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) obsługa komunikacyjna w zakresie wewnętrznych dróg dojazdowych, podziemnych i terenowych bądź wielopoziomowych;
 - b) zieleń urządzona;
 - c) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej terenu.
2. Zasady ochrony środowiska i zabezpieczenia przeciwpowodziowego zgodnie z ustaleniami § 9;
3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – zgodnie z ustaleniami § 8.
4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego – w stosunku do budynków objętych ochroną zachowawczą zgodnie z ustaleniami § 7.
5. Zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania:
 - 1) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
 - 2) wysokość zabudowy 2-5 kondygnacji;
 - 3) maksymalna powierzchnia zabudowy 50%;
 - 4) modernizacja zabudowy winna zmierzać do zwiększenia intensywności wykorzystania terenu;
 - 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 10 % (patrz § 12 pkt 15).
6. Zasady obsługi komunikacyjnej:
 - 1) lokalizacja miejsc postojowych w ilości niezbędnej do obsługi pracowników, klientów oraz mieszkańców w ramach własnych posesji;
 - 2) obowiązujące wskaźniki parkowania zgodnie z ustaleniami § 35.

§ 15

Ustalenia dla terenu zabudowy usługowej, oznaczonego na rysunku planu symbolem **U7.1, U7.2**.

1. Przeznaczenie terenu:
 - 1) przeznaczenie podstawowe:

- a) funkcja usługowa.
2. Zasady ochrony środowiska i zabezpieczenia przeciwpowodziowego zgodnie z ustaleniami § 9;
3. Zasady zagospodarowania terenu:
 - 1) teren przeznaczony do uzupełnienia przylegających terenów usługowych o przeznaczeniu ustalonym w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla terenu Osiek I w Elblągu uchwalonego uchwałą NR XX/465/2004 RADY MIEJSKIEJ w ELBLĄGU z dnia 30.12.2004 r.;
 - 2) dla terenu U7.1 ustala się przeznaczenie jak dla terenu oznaczonego symbolem 1.UC w wyżej wymienionym m.p.z.p dla terenu Osiek I;
 - 3) dla terenu U7.2 ustala się przeznaczenie jak dla terenu oznaczonego symbolem 2.U w wyżej wymienionym m.p.z.p dla terenu Osiek I;
 - 4) dla terenu U7.1, U7.2 ustala się linie zabudowy w odległości 5 m. od ulicy 01.KDZ 1/2;

§ 16

Ustalenia dla terenu zabudowy usługowej, oznaczonego na rysunku planu symbolem **U8***.
Teren położony w granicach portu morskiego na Zalewie Wiślanym.

1. Przeznaczenie terenu:
 - 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) usługi rangi lokalnej i ponadlokalnej w zakresie: funkcji usługowo-handlowej, wystawienniczej, sportu, kultury, nauki oraz biur.
 - 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) obsługa komunikacyjna w zakresie wewnętrznych dróg dojazdowych, ciągów pieszych i rowerowych, parkingów podziemnych i terenowych bądź wielopoziomowych;
 - b) zieleń urządzonej;
 - c) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej terenu.
 - 3) przeznaczenie przejściowe – czasowe zachowanie funkcji mieszkaniowej.
2. Zasady ochrony środowiska i zabezpieczenia przeciwpowodziowego zgodnie z ustaleniami § 9.
3. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego – objąć ochroną zachowawczą budynek wyróżniony na rysunku planu adaptując go na cele biurowo-usługowe zgodnie z ustaleniami §7.
4. Zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania
 - 1) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
 - 2) dopuszcza się wymianę istniejącej zabudowy lub jej rewaloryzację;
 - 3) maksymalna wysokość zabudowy do 15 m;
 - 4) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach wydzielonych działek – do 50%;
 - 5) kształtowanie estetycznych elewacji od strony ul. Dojazdowej poprzez akcentowanie narożników, podziałów pionowych, zastosowanie detalu architektonicznego oraz materiałów wykończeniowych wysokiej jakości;
 - 6) zachować budynek wyróżniony na rysunku planu adaptując go na cele biurowo-usługowe.
 - 7) ciągi zieleni urządzonej kształtować szpalerami drzew, uzupełniając kompozycją z krzewów oraz innych roślin;
 - 8) minimalna wielkość terenu biologicznie czynnego jednostki – 15% (patrz § 12 pkt 15);
5. Zasady obsługi komunikacyjnej:
 - 1) lokalizacja parkingów zgodnie z rysunkiem planu;

- 2) wszelkie funkcje związane z obsługą komunikacyjną terenu rozwiązywać w obrębie jednostki **U8**;
- 3) obowiązujące wskaźniki parkowania zgodnie z ustaleniami § 35;

§ 17

Ustalenia dla terenu zabudowy usługowej, oznaczonego na rysunku planu symbolem **U9***.
Teren położony w granicach portu morskiego na Zalewie Wiślanym.

1. Przeznaczenie terenu:
 - 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) usługi w zakresie obsługi turystyki (noclegi, gastronomia, kemping), sportu, kultury, nauki, drobnego handlu itp.
 - 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) obsługa komunikacyjna w zakresie wewnętrznych dróg dojazdowych, ciągów pieszych, przystani żeglarskich i żeglugowych oraz miejsc postojowych w ilości zapewniającej obsługę funkcji podstawowej (w tym garaże wielopoziomowe);
 - b) zieleni urządzona;
 - c) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej terenu.
 - 3) przeznaczenie przejściowe:
 - a) czasowe zachowanie funkcji istniejących tj.: produkcji, składów, magazynów.
2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - 1) przy realizacji przeznaczenia podstawowego należy kształtować pierzeję zabudowy o wysokich walorach architektonicznych wzdłuż bulwaru, kierując fasady główne i wejścia do usług w kierunku wody zgodnie z warunkami określonymi § 27 uchwały.
3. Zasady ochrony środowiska i zabezpieczenia przeciwpowodziowego zgodnie z ustaleniami § 9.
4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego – nie ustala się.
5. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – zapewnić dostęp do obiektów usługowych od strony bulwaru.
6. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania:
 - 1) nieprzekraczalne linie zabudowy od strony rzeki Elbląg zgodnie z rysunkiem planu;
 - 2) zabudowa winna tworzyć ciągłą pierzeję od strony rzeki Elbląg;
 - 3) elewacja frontowa od strony rzeki winna charakteryzować się:
 - a) regularnymi proporcjami podziałów wprowadzonych detalem architektonicznym oraz kształtem i rozmieszczeniem okien i drzwi;
 - b) zastosowaniem szlachetnych materiałów elewacyjnych (stal szlachetna, szkło, cegła itp.);
 - c) eksponowaniem w kompozycji elewacji parteru, wejść, zwieńczeń budynku, wybranych narożników.
 - 4) architektura zespołu winna nawiązać charakterem do najlepszych przykładów XIX-wiecznej architektury przemysłowej;
 - 5) wysokość zabudowy – pulsująca; minimalna wysokość od poziomu posadowienia – 10m., maksymalna – 18m.;
 - 6) maksymalna powierzchnia zabudowy – do 60% powierzchni terenu jednostki;
 - 7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 10 % (patrz § 12 pkt 15);
7. Szczegółowe zasady i warunki podziału nieruchomości – nie dopuszcza się podziału terenu jednostki na działki budowlane.
8. Zasady obsługi komunikacyjnej:
 - 1) dojazd na teren od wschodu ulicą 14.KDD 1/2, 16. KDD1/2;
 - 2) dojazd na bulwar oraz do poszczególnych obiektów – drogami wewnętrznymi;
 - 3) parkowanie na parkingach podziemnych lub na parkingach wielopoziomowych;

- 4) obowiązujące wskaźniki parkowania zgodnie z ustaleniami § 35;
9. Zasady obsługi infrastrukturalnej:
 - 1) obowiązują ustalenia § 11;
 - 2) stacje transformatorowe lokalizowane jako wbudowane.

§ 18

Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **U10**.

1. Przeznaczenie terenu:
 - 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) obiekty usługowe, biura.
 - 2) przeznaczenie dopuszczone:
 - a) garaże wielopoziomowe, baza noclegowa hufca.
 - 3) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) obsługa komunikacyjna w zakresie wewnętrznych dróg dojazdowych, parkingów;
 - b) zieleni urządzona;
 - c) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej terenu.
2. Zasady ochrony środowiska i zabezpieczenia przeciwpowodziowego zgodnie z ustaleniami § 9.
3. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego – nie ustala się.
4. Zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania:
 - 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
 - 2) wysokość zabudowy do 3 kondygnacji;
 - 3) maksymalna powierzchnia zabudowy – do 40% powierzchni terenu jednostki;
 - 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 15 % (patrz § 12 pkt 15);
5. Zasady i warunki podziału nieruchomości – zgodnie z ustaleniami § 10.
6. Zasady obsługi komunikacyjnej:
 - 1) zakaz dojazdu od ulicy 01.KDZ 1/2;
 - 2) obowiązujące wskaźniki parkowania zgodnie z ustaleniami § 35;

§ 19

Ustalenia dla terenu zabudowy usługowej na terenie użyteczności publicznej, oznaczonego na rysunku planu symbolem **UPb***.

Teren położony w granicach portu morskiego na Zalewie Wiślanym.

1. Przeznaczenie terenu:
 - 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) nadwodna reprezentacyjna przestrzeń publiczna dostępna dla ruchu pieszego i rowerowego oraz obiekty usługowe w zakresie obsługi turystyki, kultury, sportu, nauki, funkcji wystawienniczych.
 - 2) przeznaczenie dopuszczone:
 - a) lokale drobnego handlu stanowiące nie więcej niż 20% powierzchni użytkowej zabudowy.
 - 3) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) obsługa komunikacyjna w zakresie wewnętrznych dróg dojazdowych, ciągów pieszych i rowerowych, przystani żeglarskich i żeglugowych, parkingów podziemnych i terenowych bądź wielopoziomowych;
 - b) zieleni urządzona;
 - c) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej terenu.
2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

- 1) dla całego terenu **UPb*** należy wykonać jedną koncepcję zagospodarowania wraz z przylegającym fragmentem jednostki WF; zaleca się organizację konkursu lub przetargu dwuetapowego, w którym podstawowym kryterium wyboru oferenta byłoby opracowanie koncepcji posiadającej wysokie walory merytoryczne.
3. Zasady ochrony środowiska i zabezpieczenia przeciwpowodziowego zgodnie z ustaleniami § 9.
4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego – nie ustala się.
5. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:
 - 1) zapewnić dostęp publiczny do obiektów tworzących ścianę frontu wodnego od strony bulwaru i placu publicznego.
6. Zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania
 - 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
 - 2) lokalizacja placu publicznego zgodnie z zapisami zawartymi w jednostce WF;
 - 3) zabudowa winna tworzyć pierzeję ciągłą, na fragmentach pulsującą, od strony rzeki Elbląg;
 - 4) w sylwecie elewacji frontowej (od strony rzeki Elbląg) winny się optycznie wyróżniać segmenty zabudowy, tworząc pionowe podziały elewacji;
 - 5) szerokość segmentów 15 – 30m.;
 - 6) elewacje, w tym szczególnie elewacja frontowa od strony rzeki winny charakteryzować się:
 - a) regularnymi proporcjami podziałów wprowadzonych detalem architektonicznym oraz kształtem i rozmieszczeniem okien i drzwi;
 - b) zastosowaniem szlachetnych materiałów elewacyjnych (konstrukcje ze stali szlachetnej, szkło, cegła itp.);
 - c) eksponowaniem w kompozycji elewacji parteru wejść, zwieńczeń budynku, wybranych narożników.
 - 7) architektura zespołu winna nawiązać charakterem do najlepszych przykładów XIX-wiecznej architektury przemysłowej;
 - 8) wysokość zabudowy – pulsująca; minimalna wysokość od poziomu posadowienia – 10m., maksymalna – 18m.;
 - 9) maksymalna powierzchnia zabudowy – do 70% powierzchni terenu jednostki;
 - 10) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 10 % (patrz § 12 pkt 15);
7. Zasady obsługi komunikacyjnej:
 - 1) dojazd na teren od wschodu ulicą 06.KDD 1/2, 16. KDD1/2;
 - 2) dojazd na bulwar oraz do poszczególnych obiektów – drogami wewnętrznymi;
 - 3) parkowanie w parkingach skoncentrowanych pod poziomem posadowienia (-1) lub w parkingach wielopoziomowych;
 - 4) obowiązujące wskaźniki parkowania zgodnie z ustaleniami § 35;
8. Zasady obsługi infrastrukturalnej:
 - 1) obowiązują ustalenia § 11;
 - 2) stacje transformatorowe lokalizowane jako wbudowane.
9. Zasady i warunki podziału nieruchomości – nie dopuszcza się podziału terenu jednostki na działki budowlane.

§ 20

Ustalenia dla terenu usług turystycznych, oznaczonego na rysunku planu symbolem **UT1***.
Teren położony w granicach portu morskiego na Zalewie Wiślanym.

1. Przeznaczenie terenu:
 - 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) obiekty usług turystycznych.

- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) obsługa komunikacyjna w zakresie wewnętrznych dróg dojazdowych, ciągów pieszych i rowerowych, przystani żeglarskich i żeglugowych, parkingów podziemnych i terenowych bądź wielopoziomowych;
 - b) zieleń urządzona;
 - c) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej terenu.
2. Zasady ochrony środowiska i zabezpieczenia przeciwpowodziowego zgodnie z ustaleniami § 9;
3. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego – zgodnie z ustaleniami § 7.
4. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych– nie reguluje się.
5. Zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania
 - 1) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
 - 2) minimalna wielkość terenu biologicznie czynnego jednostki – 30% (patrz § 12 pkt 15);
 - 3) ze względu na ekspozycje terenu od strony rzeki oraz mostu Tysiąclecia architektura zabudowy winna posiadać szczególne walory;
 - 4) wysokość nowej zabudowy od 10 do 16m.;
6. Zasady obsługi komunikacyjnej:
 - 1) dojazd na teren od strony ulicy 14.KDD 1/2;
 - 2) wszelkie funkcje związane z obsługą komunikacyjną terenu rozwiązywać w obrębie jednostki **UT1***;
 - 3) obowiązujące wskaźniki parkowania zgodnie z ustaleniami § 35;
7. Zasady i warunki podziału nieruchomości zgodnie z ustaleniami § 10.

§ 21

Ustalenia dla terenu usług turystycznych, oznaczonego na rysunku planu symbolem **UT2***.
Teren położony w granicach portu morskiego na Zalewie Wiślanym.

1. Przeznaczenie terenu:
 - 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) obiekty usług turystycznych, hotelowych, rozrywki, schroniska młodzieżowe, stacje wodne itp.
 - 2) przeznaczenie dopuszczone:
 - a) obiekty administracyjne, funkcja usługowo-handlowa, garaże wielopoziomowe;
 - b) lokal mieszkalny jako część budynku usługowego bez wydzielenia własności.
 - 3) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) obsługa komunikacyjna w zakresie wewnętrznych dróg dojazdowych, ciągów pieszych i rowerowych, przystani żeglarskich i żeglugowych, parkingów podziemnych i terenowych bądź wielopoziomowych;
 - b) zieleń urządzona;
 - c) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej terenu.
 - 4) przeznaczenie przejściowe – dotychczasowa funkcja obiektów.
2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - 1) zachować zabudowę wyróżnioną na rysunku planu;
 - 2) ochrona zachowawcza zabudowy zgodnie z ustaleniami § 7 ust 2, przy uwzględnieniu potrzeb nowej funkcji obiektów;
 - 3) elewacje obiektów położonych w strefie obserwacji od strony szlaku wodnego poddać procesowi porządkowania i rewaloryzacji;
 - 4) w zabudowie objętej ochroną zachowawczą dopuszcza się:

- a) w budynku elewatora wprowadzenie otworów okiennych zaprojektowanych w sposób harmonijny do całości elewacji;
 - b) w budynku jednokondygnacyjnym podwyższenie części parterowej do wymaganych standardów, ewentualnie podwyższenie o jedną kondygnację zachowując geometrię dachu; poddasze może być użytkowane. Dopuszcza się lokalizację wystawek okiennych zaprojektowanych w sposób harmonijny do całości elewacji.
3. Zasady ochrony środowiska i zabezpieczenia przeciwpowodziowego zgodnie z ustaleniami § 9;
 4. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:
 - 1) udostępnić nabrzeże do używania publicznego zagospodarowując przestrzeń ścieżką rowerową oraz zielenią urządzoną zgodnie z rysunkiem planu.
 5. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania
 - 1) nową zabudowę lokalizować zgodnie z liniami zabudowy na rysunku planu;
 - 2) wysokość nowej zabudowy do 16m.;
 - 3) maksymalna powierzchnia zabudowy – do 35% powierzchni terenu jednostki;
 - 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 20 % (patrz § 12 pkt 15);
 6. Zasady obsługi komunikacyjnej:
 - 1) wszelkie funkcje związane z obsługą komunikacyjną terenów rozwiązywać w obrębie jednostki **UT2***;
 - 2) obowiązujące wskaźniki parkowania zgodnie z ustaleniami § 35.
 7. Zasady i warunki podziału nieruchomości zgodnie z ustaleniami § 10.

§ 22

Ustalenia dla terenu usługowo-przemysłowego oznaczonego na rysunku planu symbolem **U/PU***.

Teren położony w granicach portu morskiego na Zalewie Wiślanym.

1. Przeznaczenie terenu:
 - 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) przeznaczenie podstawowe terenów, o których mowa w ust. 1, to: usługi rangi lokalnej i ponadlokalnej w szerokim zakresie z dopuszczeniem lokalizacji obiektów produkcyjnych, baz, składów, magazynów, obiektów infrastruktury technicznej.
 - 2) przeznaczenie dopuszczone:
 - a) obiekty administracyjne oraz funkcja usługowo-handlowa.
 - 3) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) obsługa komunikacyjna w zakresie wewnętrznych dróg dojazdowych, ciągów pieszych i rowerowych, parkingów podziemnych i terenowych bądź wielopoziomowych;
 - b) zieleni urządzonej;
 - c) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej terenu.
2. Zasady ochrony środowiska i zabezpieczenia przeciwpowodziowego zgodnie z ustaleniami § 9;
3. Zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania:
 - 1) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
 - 2) dopuszcza się wymianę istniejącej zabudowy lub jej rewaloryzację;
 - 3) architektura zabudowy od strony ul. Dojazdowej o najwyższym standardzie;
 - 4) wysokość zabudowy – do 16 m;
 - 5) maksymalna powierzchnia zabudowy – do 50% powierzchni wydzielonych w jednostce działek;

- 6) minimalna wielkość terenu biologicznie czynnego jednostki – 15% (patrz § 12 pkt 15);
- 7) ciąg zieleni zaznaczony na rysunku planu zagospodarować kompleksowo zielenią niską i wysoką, lokalizując w miarę możliwości dostępne publicznie ścieżki piesze i pieszo-rowerowe, obiekty małej architektury;
4. Zasady obsługi komunikacyjnej:
 - 1) wszelkie funkcje związane z obsługą komunikacyjną terenów rozwiązywać w obrębie jednostki **U/PU***;
 - 2) obowiązujące wskaźniki parkowania zgodnie z ustaleniami § 35;
5. Zasady i warunki podziału nieruchomości zgodnie z ustaleniami § 10.

§ 23

Ustalenia dla terenów przemysłowo-usługowych, oznaczonych na rysunku planu symbolem **PU (PU1, PU2, PU3, PU4*, PU5, PU6)**.

Teren **PU4*** położony w granicach portu morskiego na Zalewie Wiślanym.

1. Przeznaczenie terenu:
 - 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) obiekty produkcyjne, bazy, składy, magazyny, hurtownie, stacje paliw, obiekty infrastruktury technicznej;
 - 2) przeznaczenie dopuszczone:
 - a) administracja oraz usługi o innym charakterze niekolidujące z przeznaczeniem podstawowym.
 - 3) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) obsługa komunikacyjna w zakresie wewnętrznych dróg dojazdowych, parkingów
 - b) zieleń urządzona;
 - c) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej terenu;
 - d) wyklucza się lokalizację obiektów mieszkalnych.
2. Zasady ochrony środowiska i zabezpieczenia przeciwpowodziowego zgodnie z ustaleniami § 9;
3. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego – nie reguluje się.
4. Zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania
 - 1) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
 - 2) dopuszcza się wymianę istniejącej zabudowy lub jej rewaloryzację;
 - 3) charakter zabudowy dostosować do przeznaczenia podstawowego terenu;
 - 4) wysokość zabudowy – do 16 m.;
 - 5) wysokość budowli (§ 12) nie ogranicza się;
 - 6) maksymalna powierzchnia zabudowy – do 50% powierzchni wydzielonych w jednostce działek;
 - 7) minimalna wielkość terenu biologicznie czynnego jednostki oraz poszczególnych działek budowlanych znajdujących się w tej jednostce – 10% (patrz § 12 pkt 15);
 - 8) zakaz lokalizacji placów składowych pogarszających walory estetyczne środowiska w miejscach wyeksponowanych;
 - 9) dopuszcza się podział terenu oraz wydzielenia pod konieczną infrastrukturę techniczną.
5. Zasady obsługi komunikacyjnej:
 - 1) zakaz dojazdu na teren od strony ulic klasy Z;
 - 2) wszelkie funkcje związane z obsługą komunikacyjną terenu rozwiązywać w obrębie jednostki **PU**;
 - 3) obowiązujące wskaźniki parkowania zgodnie z ustaleniami § 35;
6. Zasady i warunki podziału nieruchomości zgodnie z ustaleniami § 10.

§ 24

Ustalenia dla terenów parkingowych oznaczonych na rysunku planu symbolem **KP1***, **KP1**, **KP2**.

Teren **KP1*** położony w granicach portu morskiego na Zalewie Wiślanym.

1. Przeznaczenie terenu:
 - 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) tereny parkingów bez zabudowy kubaturowej na terenie **KP1***, **KP1**.
 - b) boksy garażowe do modernizacji na terenie **KP2**.
2. Zasady ochrony środowiska i zabezpieczenia przeciwpowodziowego zgodnie z ustaleniami § 9.
3. Zasady zagospodarowania terenu:
 - 1) zakaz dojazdu od strony ulicy 01.KDZ1/2;
 - 2) tereny na których na rysunku planu zaznaczone są place i ciągi zieleni zagospodarować zielenią niską i wysoką, która winna zajmować min. 30 % terenu.

§ 25

Ustalenia dla terenu zieleni urządzonej oznaczonego na rysunku planu symbolem **ZP**

1. Przeznaczenie terenu:
 - 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) teren zieleni urządzonej.
 - 2) przeznaczenie dopuszczone:
 - a) dopuszcza się lokalizację ścieżek pieszych i rowerowych, obiektów małej architektury, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.
2. Zasady zagospodarowania terenu:
 - 1) teren zagospodarować zielenią niską i wysoką;
 - 2) zakaz zabudowy kubaturowej.

§ 26

Ustalenia dla terenu o funkcji frontu wodnego (waterfront) oznaczonego na rysunku planu symbolem **WF***

Teren **WF*** położony w granicach portu morskiego na Zalewie Wiślanym.

1. Przeznaczenie terenu:
 - 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) przestrzeń publiczna w kształcie spacerowego bulwaru nadrzecznego łączącego w sposób ciągły teren usług publicznych w dzielnicy Osiek ze Starym Miastem.
2. Zasady ochrony środowiska i zabezpieczenia przeciwpowodziowego zgodnie z ustaleniami § 9;
3. Zasady zagospodarowania jednostki planu **WF***:
 - 1) od strony umocnionego nabrzeża rzeki Elbląg należy kształtować przestrzeń publiczną w formie bulwaru o minimalnej szerokości 15 m. i placu publicznego o minimalnych parametrach 40 m. x 40 m.;
 - 2) bulwar i plac winny umożliwiać ruch pieszy i rowerowy oraz cumowanie jednostek pływających;
 - 3) zagospodarować w elementy zieleni, małej architektury (w tym: rzeźby, fontanny oraz standardowe wyposażenie: ławki, śmietniki, oświetlenie);
 - 4) lokalizować place widokowe, wypoczynkowe o różnym sposobie użytkowania niezakłócające ciągłości ruchu pieszego i rowerowego;

- 5) kształt bulwaru i placu na rysunku planu jest umowny; dostosować do zabudowy zachowując minimalne gabaryty określone w p. 1 i 2;
- 6) bulwar i plac w rejonie terenu UPb* zaprojektować kompleksowo wraz z terenem UPb* na warunkach ustaleń § 19 p. 2;
- 7) lokalizacja i kształt placu może ulec zmianie na podstawie koncepcji zagospodarowania terenu;
- 8) zakaz nowej zabudowy kubaturowej;
- 9) zachować wzmocnione nabrzeża;
- 10) zabezpieczyć nabrzeża barierą ochronną;
- 11) plac zaznaczony na rysunku planu zagospodarować kompleksowo zielenią urządzoną;
- 12) minimalna wielkość terenu biologicznie czynnego jednostki – 30% (patrz § 12 pkt. 15);

§ 27

Ustalenia dla terenu o funkcji komunikacja – usługi towarzyszące oznaczonego na rysunku planu symbolem **KU**

1. Przeznaczenie terenu:
 - 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) mała stacja paliw z ograniczonym zakresem usług.
2. Zasady ochrony środowiska zgodnie z ustaleniami § 9;
3. Zasady zagospodarowania jednostki planu **KU**:
 - 1) dojazd na teren zgodnie z rysunkiem planu;
 - 2) wysokość zabudowy 1 kondygnacja;
 - 3) wszelkie funkcje związane z obsługą komunikacyjną terenu rozwiązywać w obrębie jednostki **KU**.

§ 28

KK – Tereny kolejowe – zamknięte – wyłączone z ustaleń planu.

§ 29

Ustalenia dla terenu infrastruktury technicznej oznaczonego na rysunku planu symbolem **TE**.

1. Przeznaczenie terenu:
 - 1) przeznaczenie podstawowe
 - a) lokalizacja stacji transformatorowej.
2. Zasady ochrony środowiska zgodnie z ustaleniami § 9.
3. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania:
 - 1) obiekt zlokalizowany w miejscu wyeksponowanym. Zadbać o estetykę wyglądu zewnętrznego, teren zagospodarować zielenią.

§ 30

Ustalenia dla terenu infrastruktury technicznej oznaczonego na rysunku planu symbolem **TE***.

Teren położony w granicach morskiego portu na Zalewie Wiślanym.

1. Przeznaczenie terenu:
 - 1) przeznaczenie podstawowe
 - a) zabudowa techniczna Głównego punktu zasilania GPZ.

2. Zasady ochrony środowiska i zabezpieczenia przeciwpowodziowego zgodnie z ustaleniami § 9.
3. Zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania:
 - 1) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
 - 2) lokalizacja szpaleru zieleni wysokiej zgodnie z rysunkiem planu.

§ 31

Ustalenia dla terenu zabudowy technicznej oznaczonego na rysunku planu symbolem **TW**.

1. Przeznaczenie terenu:
 - 1) przeznaczenie podstawowe
 - a) zabudowa techniczna stacji uzdatniania wody.
2. Zasady ochrony środowiska zgodnie z ustaleniami § 9.
3. Zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania:
 - 1) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
 - 2) charakter zabudowy dostosować do przeznaczenia podstawowego terenu;
 - 3) wysokość zabudowy – do 12 m.;
 - 4) wysokość budowli (§ 12) nie ogranicza się;
 - 5) minimalna wielkość terenu biologicznie czynnego jednostki – 10% (patrz § 12 pkt 15);

Układ komunikacyjny

§ 32

1. Ustaleniami planu obejmuje się:
 - 1) wyznaczenie pasów ulicznych wraz z przestrzenią niezbędną do przeprowadzenia urządzeń infrastruktury technicznej;
 - 2) określenie klasy ulic;
 - 3) określenie przekrojów ulic;
 - 4) 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, zgodnie 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 § 33 uchwały. Dla poszczególnych klas ulic przyjęto oznaczenia:
 - 1) **KDZ** dla ulicy zbiorczej;
 - 2) **KDL** dla ulicy lokalnej;
 - 3) **KDD** dla ulicy dojazdowej;
 - 4) **KDX** dla ulicy ruchu pieszego;
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 § 34 uchwały.
6. Przebieg ścieżki rowerowej – zgodnie z rysunkiem planu.

§ 33

Ustala się następującą klasyfikację ulic na obszarze objętym ustaleniami planu:

1. ulice zbiorcze **Z**:

- 1) ciąg ulic Sopocka, Zagonowa, Dojazdowa wraz z wiaduktem nad torami kolejowymi oznaczony symbolem **01.KDZ 1/2**,
- 2) ulica nowoprojektowana oznaczona symbolem **02.KDZ 1/2**,
2. ulice lokalne L:
 - 1) ulica Zagonowa oznaczona symbolem **03.KDL 1/2**,
 - 2) odcinek ulicy Malborskiej oznaczony symbolem **04.KDL 1/2**,
 - 3) ulica Rybna oznaczona symbolem **05.KDL 1/2**,
 - 4) ulica nowoprojektowana oznaczona symbolem **06.KDL 1/2**,
 - 5) ulica Junaków oznaczona symbolem **07.KDL 1/2**,
 - 6) odcinek ulicy Malborskiej oznaczony symbolem **08.KDL 1/2**,
 - 7) ulica nowoprojektowana oznaczona symbolem **20.KDL 1/2**,
3. ulice dojazdowe D:

istniejące i nowoprojektowane ulice oznaczone symbolami od **09.KDD 1/2 do 19.KDD 1/2**.

§ 34

1. W wyznaczonych pasach ulicznych należy umieścić:
 - 1) ciąg ulic Sopocka, Dojazdowa oznaczony symbolem **01.KDZ 1/2**:
 - a) dwupasową jezdnię o parametrach przewidzianych dla ulicy zbiorczej;
 - b) wiadukt nad torami kolejowymi i estakada w ul. Dojazdowej;
 - c) obustronne chodniki;
 - d) jednostronną ścieżkę rowerową o szerokości min. 2m, oddzieloną od jezdni pasem zieleni min. 2 m.
 - 2) nowoprojektowana ulica **02.KDZ 1/2**:
 - a) dwupasową jezdnię o parametrach przewidzianych dla ulicy zbiorczej;
 - b) obustronne chodniki;
 - c) jednostronną ścieżkę rowerową o szerokości min. 2m, oddzieloną od jezdni pasem zieleni min. 2 m.
 - 3) ulica Zagonowa, oznaczona symbolem **03.KDL 1/2**:
 - a) dwupasową jezdnię o parametrach przewidzianych dla ulicy lokalnej;
 - b) obustronne chodniki;
 - 4) ulica Malborska, oznaczona symbolami **04.KDL 1/2, 08.KDL 1/2**:
 - a) dwupasową jezdnię o parametrach przewidzianych dla ulicy lokalnej;
 - b) obustronne chodniki;
 - c) przejście bezkolizyjne przez tory kolejowe;
 - 5) ulica Rybna, oznaczona symbolem **05.KDL 1/2**:
 - a) dwupasową jezdnię o parametrach przewidzianych dla ulicy lokalnej;
 - b) obustronne chodniki.
 - 6) nowoprojektowana ulica, oznaczona symbolem **06.KDL 1/2**:
 - a) dwupasową jezdnię o parametrach przewidzianych dla ulicy lokalnej;
 - b) plac do zawracania pojazdów z miejscami parkingowymi;
 - c) obustronne chodniki.
 - 7) ulica Junaków, oznaczona symbolem **07.KDL 1/2**:
 - a) dwupasową jezdnię o parametrach przewidzianych dla ulicy lokalnej;
 - b) obustronne chodniki.
 - 8) ulice dojazdowe, oznaczone symbolami od **09.KDD 1/2 do 19.KDD 1/2**.
 - a) dwupasową jezdnię o parametrach przewidzianych dla ulicy dojazdowej
 - b) jednostronny chodnik;
 - c) plac do zawracania pojazdów wg rysunku.
 - 9) nowoprojektowana ulica, oznaczona symbolem **20.KDL 1/2**:

- a) dwupasową jezdnię o parametrach przewidzianych dla ulicy lokalnej;
 - b) obustronne chodniki.
2. W pasach ulicznych wszystkich wymienionych w ust.1 ulic należy ponadto umieścić:
 - 1) oświetlenie,
 - 2) 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.

§ 35

Ustala się następujące zasady obsługi komunikacyjnej:

1. Wymagany dostęp do drogi publicznej.
2. Program parkingowy zaspokajający potrzeby klientów i personelu, wyliczony według wskaźników rodzajowych dla poszczególnych funkcji.
3. Minimalny standard zaspokojenia potrzeb parkingowych:
 - 1) 1 stanowisko / 30 m² powierzchni użytkowej usług i biur;
 - 2) 1 stanowisko / 10 zatrudnionych;
 - 3) 1 stanowisko / 8 użytkowników sal widowiskowych, konferencyjnych;
 - 4) 1 stanowisko / 6 miejsc konsumpcyjnych w lokalach gastronomicznych;
 - 5) 1 stanowisko / 1 mieszkanie;

Ustalenia końcowe

§ 36

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

§ 37

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta.

§ 38

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