

**UCHWAŁA NR XX / 424 / 2009
RADY MIEJSKIEJ w ELBLĄGU
z dnia 19.03.2009 r.**

**w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
Dzielnicy Przemysłowej 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 138, poz.974, Nr 173, poz.1218; Dz. U. z 2008 r. Nr 180, poz.1111, Nr 223, poz.1458) w związku z uchwałą XIII/245/08 Rady Miejskiej w Elblągu z dnia 21 lutego 2008 r. w sprawie przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Dzielnicy Przemysłowej 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., **uchwala się, co następuje:**

PRZEPISY OGÓLNE

§ 1

1. Uchwala się „Zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Dzielnicy Przemysłowej w Elblągu w części północno-zachodniej”. Teren jest położony na zachód od ulic Dolnej i Niskiej, ograniczony od północy ulicą Grażyny od wschodu linią rozgraniczającą wytyczoną w „Miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego Dzielnicy Przemysłowej w Elblągu” ulicy lokalnej, od zachodu linią brzegową rz. Elbląg, od południa przylega do terenów przemysłowych.
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. Całość 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. Całość opracowania znajduje się w obszarze bezpośredniego zagrożenia powodzią. Dla wszystkich robót i zmian zagospodarowania terenu obowiązuje uzyskanie decyzji zwalniającej od właściwego organu.
7. 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:
 - 1) linie rozgraniczające jednostki planu – tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 2) symbole literowo-cyfrowe przyporządkowane poszczególnym jednostkom planu;
 - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - 4) strefa ochrony konserwatorskiej „B”;
 - 5) strefa zabudowy wielkokubaturowej;
 - 6) obiekty o wartościach kulturowych;
 - 7) lokalizacja dojazdów;
 - 8) obszary bezpośredniego zagrożenia powodzią.

§ 3

1. Ustala się następujące nadrzędne cele polityki przestrzennej na obszarze objętym ustaleniami planu:
 - 1) realizacja zasad ładu przestrzennego;
 - 2) rewaloryzacja oraz wykreowanie wschodniej ściany frontu wodnego;
 - 3) modernizacja i rehabilitacja terenów techniczno-produkcyjnych;
 - 4) ochrona wartości kulturowych urbanistyki i zabudowy;
 - 5) poprawa obsługi komunikacyjnej.
2. Ustala się następujące zadania polityki przestrzennej na obszarze objętym ustaleniami planu:
 - 1) promocja inwestycji sprzyjająca rewaloryzacji i kreowaniu frontu wodnego na terenie przemysłowym;
 - 2) wymiana zabudowy w złym stanie technicznym i o niskich wartościach użytkowych;
 - 3) porządkowanie wnętrza kwartałów zabudowy;
 - 4) uzupełnienie zabudowy na terenach niezabudowanych;

§ 4

Ustala się podział obszaru objętego planem na jednostki funkcjonalne zawierające tereny o różnych zasadach zabudowy i zagospodarowania terenu, wydzielone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczone symbolami literowo-cyfrowymi. Zasady zabudowy i zagospodarowania dla wyróżnionych jednostek zawarte są w przepisach szczegółowych uchwały.

§ 5

W planie określa się przeznaczenie terenów:

1. Zabudowy przemysłowo-składowej z dopuszczeniem usług, oznaczonych na rysunku planu symbolami **Pu1** i **Pu2**;
2. Komunikacji, oznaczonych na rysunku planu symbolami dla:
 - 1) terenów dróg publicznych **KD**;
 - 2) terenów dróg wewnętrznych **KDW**;

§ 6

1. Ustala się następujące formy i zasady ochrony zasobów kulturowych i krajobrazowych:
 - 1) zachować zasadnicze elementy historycznego układu urbanistycznego;
 - 2) objąć ochroną zachowawczą zabytkowe obiekty przemysłowe, oznaczone na rysunku planu;
 - 3) zachować istniejące zespoły drzew i krzewów pełniące ważną rolę sanitarną oraz estetyczną;
 - 4) strefa ochrony konserwatorskiej „B” zgodnie z rysunkiem planu.
2. Ochrona zachowawcza, o której mowa w ust. 1 pkt 2), polega na:
 - 1) zachowaniu gabarytów budynku, kompozycji ściany frontowej i kształtu dachu;
 - 2) zachowaniu charakterystycznych elementów wystroju budynku;
 - 3) zachowaniu w kolorystyce elewacji elementów kompozycji i wystroju budynku;
 - 4) stosowaniu powyższych zasad do nowej zabudowy realizowanej w sąsiedztwie chronionej, a także przy wymianie zabudowy zdekapitalizowanej.

§ 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.
2. Teren opracowania zagrożony zalaniem wskutek spiętrzeń sztormowych. Nie dopuszcza się lokowania przedsięwzięć, które w wyniku zalania mogłyby spowodować zanieczyszczenie środowiska. Dostosować się do zakazów w art. 82 i 40 Prawa Wodnego.
3. 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.

§ 8

1. Wydzielenia działek budowlanych z obszarów ograniczonych liniami oznaczonymi na rysunku planu 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 zatrudnionych i użytkowników usług;
 - 2) działka winna mieć zapewniony dostęp do drogi publicznej;
 - 3) działka pod zabudowę produkcyjną i usługową winna posiadać dostęp do urządzeń miejskiej infrastruktury technicznej w zakresie określonym w §9 uchwały.
2. 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.

§ 9

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) wody opadowe i roztopowe z powierzchni utwardzonych należy odprowadzać do kanalizacji deszczowej po uprzednim podczyszczeniu przez odpowiednie urządzenia w stopniu przewidzianym w przepisach szczególnych;
- 3) 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;

§ 10

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;
- 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 nieruchomość 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 i podziemne;

- 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) **funkcji uciążliwej** - należy przez to rozumieć obiekt lub urządzenie, których funkcjonowanie jest źródłem uciążliwych oddziaływań, powodujących przekroczenie standardów jakości środowiska poza terenem, dla którego ich użytkownik ma tytuł prawny;
- 9) **powierzchni biologicznie czynnej** - należy przez to rozumieć powierzchnię terenu pozostającą aktywną przyrodniczo, czyli pokrytą warstwą gleby z roślinnością naturalną lub urządzonej i pielęgnowanej;
- 10) **adaptacji obiektu** – należy przez to rozumieć przystosowanie obiektów istniejących do funkcji ustalonej na danym obszarze bez zmiany gabarytów zewnętrznych obiektów;
- 11) **strefie zabudowy wielkokubaturowej** – należy przez to rozumieć strefę istniejącej zabudowy o kubaturze powyżej 20000 m³;
- 12) **terenach waterfrontu** – należy przez to rozumieć teren położony wzdłuż linii brzegowej rzeki związany z funkcją jednostki planu, dostępny dla użytkowników terenu.

PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE

§ 11

Powierzchnia terenu – 21,63 ha.

1. Ustala się teren przemysłowo-składowy z dopuszczeniem usług, oznaczony na rysunku planu symbolem **Pu1**.
2. Przeznaczenie podstawowe terenu **Pu1**:
zabudowa przemysłowo-składowa - obiekty produkcyjne, składy, magazyny i biura związane z ich działalnością, urządzenia przeładunku towarów wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, komunikacją wewnętrzną oraz miejscami parkingowymi.
3. Przeznaczenie dopuszczone na terenie jednostki **Pu1** to obiekty o funkcji usług komercyjnych i publicznych przy warunku braku kolizji z przeznaczeniem podstawowym.
4. Zasady zagospodarowania jednostki planu Pu1:
 - 1) zachowanie przemysłowego charakteru zabudowy;
 - 2) zachowanie i modernizacja umocnionych nabrzeży;
 - 3) w strefie zabudowy wielkokubaturowej w celu zachowania charakteru urbanistycznego oraz ze względów niekorzystnych warunków fizjograficznych ograniczyć budowę nowych obiektów wolnostojących niewynikających z technologii przemysłowej z wyjątkiem portierni przy bramach wjazdowych na teren. Wskazana jest intensyfikacja zabudowy przez maksymalne wykorzystanie powierzchni wewnątrz istniejących obiektów kubaturowych, zwłaszcza wielko kubaturowych; dopuszcza się rozbudowę i dobudowę w zakresie uzupełniającym ogólną bryłę obiektu istniejącego;
 - 4) w strefie frontu wodnego:
 - a) forma nowych obiektów kubaturowych bądź powstałych w wyniku przebudowy istniejących winna zapewniać harmonijną sylwetę od strony frontu wodnego spełniając zasady kompozycji architektonicznej;
 - b) sposób zagospodarowania winien umożliwiać korzystanie na całej długości z umocnionego nabrzeża;
 - c) dopuszcza się lokalizację parkingów uzupełnionych zielenią wysoką;
 - d) dopuszcza się lokalizację niezbędnych budowli portowych lub technologicznych;

- e) wprowadzić do strefy grupy zieleni w sposób nie kolidujący z funkcją użytkowania nabrzeża;
 - f) elewacje obiektów położonych w strefie należy poddać procesowi porządkowania i rewaloryzacji w celu uzyskania atrakcyjnego i estetycznego wizerunku miasta od strony wodnego szlaku turystycznego;
 - g) elewacje tych obiektów wykonywać z wysokogatunkowych materiałów na podstawie projektów zapewniających wysoką jakość architektury oraz uwzględnienie charakteru obszaru i kompozycję całego ciągu elewacyjnego. Dla zapewnienia prawidłowego kształtowania strefy frontu wodnego zaleca się stosowanie konkursów architektonicznych;
- 5) sugerowany przebieg ulic wewnętrznych określa rysunek planu.
 - 6) zachowanie i porządkowanie istniejących zespołów zieleni;
 - 7) minimalna wielkość terenu biologicznie czynnego jednostki– 10% (patrz § 10 pkt 10);
 - 8) wszelkie funkcje związane z obsługą komunikacyjną terenu rozwiązywać w obrębie jednostki **Pu1**;
 - 9) przewidzieć niezbędną ilość miejsc postojowych dla samochodów osobowych (patrz § 15 ust. 3).
5. Zasady kształtowania zabudowy na terenie, o którym mowa w ust. 1:
 - 1) adaptacja zabudowy istniejącej przy czym dopuszcza się dostosowanie obiektów do nowych funkcji wyłącznie w sposób kompleksowy tzn. obejmujący adaptacje minimum jednego całego obiektu kubaturowego;
 - 2) obejmuje się ochroną zachowawczą zabudowę oznaczoną na rysunku planu. Zasady ochrony i kształtowania zasobów kubaturowych zgodnie z § 6 ust.2 uchwały;
 - 3) portiernie o których mowa w ust. 4 pkt. 4), to budynki parterowe o pow. zabudowy do 80 m², architekturą dostosowane do otoczenia.
 - 4) kształt nowej zabudowy o charakterze przemysłowym, wysokość do 20 m.
 6. Zasady i warunki podziału nieruchomości:
 - 1) ograniczyć dalszy podział terenu na jednostki geodezyjne. Dopuszcza się podział nieruchomości w wyjątkowych uzasadnionych przypadkach. Powierzchnia nowouzyskanej działki nie powinna być mniejsza niż 5000 m²;
 - 2) dopuszcza się wydzielenia pod konieczną infrastrukturę techniczną;
 - 3) ogólne zasady podziału terenu zgodnie z § 8 uchwały.

§ 12

Powierzchnia terenu – 0,95 ha.

1. Ustala się teren przemysłowo-składowy z dopuszczeniem usług, oznaczony na rysunku planu symbolem **Pu2**.
2. Przeznaczenie podstawowe terenu **Pu2**:
zabudowa przemysłowo-składowa - obiekty produkcyjne, składy, magazyny i biura związane z ich działalnością, oraz obiekty handlu hurtowego, urządzenia przeładunku towarów wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, komunikacją wewnętrzną oraz miejscami parkingowymi.
3. Przeznaczenie dopuszczone na terenie jednostki **Pu2** to obiekty o funkcji usług komercyjnych i publicznych przy warunku braku kolizji z przeznaczeniem podstawowym.
4. Zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy na terenie jednostki planu **Pu2**:
 - 1) wydzielenie działek budowlanych zgodnie z ustaleniami § 9 uchwały;

- 2) powierzchnia wydzielonych działek budowlanych dla jednostki **Pu2** nie mniejsza niż 3000 m²;
- 3) minimalna wielkość terenu biologicznie czynnego jednostki oraz poszczególnych działek budowlanych znajdujących się w tej jednostce – 10% (patrz § 10 pkt 10);
- 4) kształt nowej zabudowy o charakterze przemysłowym, wysokość do 20 m.
- 5) dojazdy do działek oraz parkingi lokalizować od strony ulicy **14.KDD 1/2**;
- 6) wszelkie funkcje związane z obsługą komunikacyjną terenu rozwiązywać w obrębie każdej wydzielonej działki budowlanej lub na wspólnie użytkowanym terenie parkingowym dla kilku działek budowlanych;
- 7) przewidzieć niezbędną ilość miejsc postojowych dla samochodów osobowych zgodnie z ustaleniami § 15 ust 3.

Układ komunikacyjny

§ 13

1. Ustaleniami planu obejmuje się:
 - 1) wyznaczenie pasów ulicznych,
 - 2) określenie klasy ulic,
 - 3) określenie przekrojów ulic,
 - 4) umiejscowienie określonych elementów zagospodarowania pasów ulicznych.
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 § 14 uchwały. Dla poszczególnych klas ulic przyjęto oznaczenia:
KDL dla ulicy lokalnej;
KDD dla ulicy dojazdowej;
4. Określenie przekroju ulicy lub poszczególnych jej odcinków oraz określenie elementów zagospodarowania, których umiejscowienie jest objęte ustaleniami planu, zawiera § 14 uchwały.

§ 14

1. Ustala się linie rozgraniczające dróg publicznych oznaczonych na rysunku planu symbolami **13.KDL 1/2, 14.KDD 1/2**.
2. W wyznaczonych pasach ulicznych należy umieścić:
 - 1) dwupasową jezdnię o parametrach przewidzianych odpowiednio dla ulicy lokalnej lub dojazdowej;
 - 2) obustronne chodniki;
 - 3) plac do zawracania pojazdów wg rysunku.
3. W pasach ulicznych wszystkich wymienionych w ust.1 ulic należy ponadto umieścić:
 - 1) oświetlenie,
 - 2) zielen przyuliczną.
4. Lokalizacji w pasach ulicznych dodatkowych pasów ruchu dla skręcających, pasów postojowych, przejść dla pieszych, kiosków i obiektów małej architektury oraz sieci infrastruktury technicznej nie obejmuje się ustaleniami planu.

§ 15

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;

Ustalenia końcowe

§ 16

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.

§ 17

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta.

§ 18

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

§ 19

Traci moc miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Dzielnicy Przemysłowej w Elblągu zatwierdzony Uchwałą Nr XXXI/809/2006 Rady Miejskiej w Elblągu z dnia 07 września 2006 roku, opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego Nr 168 z dnia 8 listopada 2006 roku poz.2399 w granicach objętych opracowaniem niniejszej uchwały.

PRZEWODNICZĄCY
Rady Miejskiej w Elblągu

Janusz NOWAK