

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W ELBLĄGU

z dnia 2024 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego strefy rozwojowej Modrzewiny
Północ w Elblągu.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, 1506, 1597, 1688, 1890, 2029, 2739) w związku z art. 67 ust. 3 pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) 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 2024 r. poz. 609, 721) w związku z uchwałą w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego strefy rozwojowej Modrzewiny Północ w Elblągu Nr XXIX/862/2023 Rady Miejskiej w Elblągu z dnia 9 marca 2023 r. - stwierdzając, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Miasto Elbląg, przyjętego uchwałą Nr XXVII/805/2022 Rady Miejskiej w Elblągu z dnia 3 listopada 2022 roku, uchwała się, co następuje:

Rozdział 1.
PRZEPISY OGÓLNE

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego strefy rozwojowej Modrzewiny Północ w Elblągu, którego granicę wyznaczają: od strony północnej – tereny sąsiadujące z rzeką Rubianką; od strony wschodniej – Aleja Jana Pawła II; od strony południowej ulica generała Bolesława Nieczuja - Ostrowskiego, od strony zachodniej – teren zamknięty oraz tereny lasów.

2. Szczegółowe granice obszaru objętego ustaleniami planu przedstawia rysunek planu na mapie sytuacyjno - wysokościowej w skali 1:2000, stanowiący załącznik graficzny nr 1 do niniejszej uchwały.

3. Rozstrzygnięcie w sprawie uwag wniesionych do projektu planu na etapie jego wyłożenia do publicznego wglądu zawiera załącznik nr 2 do niniejszej uchwały.

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

5. Dane przestrzenne w rozumieniu art. 3 pkt 1 ustawy z dnia 4 marca 2010 r. o infrastrukturze informacji przestrzennej zawiera załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.

§ 2. W sprawach nieregulowanych niniejszą uchwałą zastosowanie mają przepisy odrębne, odnoszące się do właściwości obszaru objętego ustaleniami planu.

§ 3. Celem niniejszej uchwały jest ustalenie przeznaczenia oraz zasad zagospodarowania i zabudowy obszaru planu.

§ 4. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) planie – oznacza to niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego strefy rozwojowej Modrzewiny Północ w Elblągu;
- 2) uchwale – oznacza to niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Elblągu w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego strefy rozwojowej Modrzewiny Północ w Elblągu;
- 3) rysunku planu – oznacza to rysunek planu na mapie sytuacyjno - wysokościowej w skali 1:2000, stanowiący załącznik graficzny nr 1 do niniejszej uchwały;
- 4) przepisach odrębnych – oznacza to inne przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 5) przeznaczeniu podstawowym – oznacza to rodzaj przeznaczenia terenu, które dominuje przestrzennie oraz decyduje o formie zagospodarowania i zabudowy terenu oraz jego funkcjonowaniu, któremu należy podporządkować inne rodzaje zagospodarowania terenu określone jako przeznaczenie uzupełniające;

- 6) przeznaczeniu uzupełniającym – oznacza to rodzaje przeznaczenia terenu, które dopełniają funkcjonalnie przeznaczenie podstawowe, na warunkach określonych w przepisach szczegółowych – poszczególnych kartach terenów;
- 7) przeznaczeniu dopuszczalnym – oznacza to rodzaje przeznaczenia terenu, które mogą wystąpić na warunkach określonych w przepisach szczegółowych - poszczególnych kartach terenów;
- 8) działalności nieuciążliwej – oznacza to, że prowadzona działalność usługowa, produkcyjna i inna nie może powodować przekroczeń standardów środowiska, określonych w przepisach odrębnych;
- 9) nieprzekraczalnej linii zabudowy - oznacza linię, poza którą nie można lokalizować obiektów budowlanych.

§ 5. 1. Integralną częścią uchwały jest załącznik graficzny nr 1, tj. rysunek planu w skali 1:2000.

2. Następujące oznaczenia graficzne w rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego ustaleniami planu;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) symbol cyfrowo - literowy przyporządkowany poszczególnym terenom planu;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy.

3. Następujące oznaczenia graficzne w rysunku planu są informacyjnymi, wprowadzającymi uwarunkowania wynikające ze stanu istniejącego oraz przepisów odrębnych:

- 1) granica Obszaru Chronionego Krajobrazu Wysoczyzny Elbląskiej-Zachód,
- 2) teren zamknięty.

§ 6. Ustala się podział obszaru objętego planem na tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zabudowy i zagospodarowania, wydzielone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczone symbolami cyfrowo - literowymi. Zasady zabudowy i zagospodarowania dla poszczególnych terenów zawarte są w przepisach szczegółowych – kartach terenów niniejszej uchwały.

§ 7. W planie określa się:

- 1) przeznaczenie terenów:
 - a) tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów i/lub zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1PU, 2PU,
 - b) teren lasu, oznaczony na rysunku planu symbolem ZL,
 - c) tereny zieleni naturalnej, oznaczony na rysunku planu symbolem ZN,
 - d) teren wód powierzchniowych, oznaczony na rysunku planu symbolem WS,
 - e) teren drogi komunikacji publicznej, oznaczony na rysunku planu symbolem KDG;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zawarte w przepisach szczegółowych niniejszej uchwały – kartach terenów;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, zawarte w przepisach szczegółowych niniejszej uchwały – kartach terenów;
- 4) zasady kształtowania krajobrazu, zawarte w przepisach szczegółowych niniejszej uchwały - kartach terenów;
- 5) wskaźniki zagospodarowania terenów i zasady kształtowania zabudowy, zawarte w przepisach szczegółowych niniejszej uchwały – kartach terenów;
- 6) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu w tym zakaz zabudowy, zawarte w przepisach szczegółowych niniejszej uchwały – kartach terenów;
- 7) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, zawarte w przepisach szczegółowych niniejszej uchwały – kartach terenów;

- 8) zasady i warunki podziału nieruchomości, zawarte w przepisach szczegółowych niniejszej uchwały – kartach terenów;
- 9) zasady kształtowania i obsługi komunikacyjnej, zawarte w przepisach szczegółowych niniejszej uchwały – kartach terenów;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy oraz zasady funkcjonowania systemów infrastruktury technicznej, zawarte w przepisach szczegółowych niniejszej uchwały – kartach terenów;
- 11) stawkę procentową, na podstawie której 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, ustala się dla poszczególnych terenów w przepisach szczegółowych niniejszej uchwały – kartach terenów.

§ 8. W planie nie określa się:

- 1) sposobu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania teren, ponieważ nie przewiduje się go na obszarze planu;
- 2) zasad i warunków scalania nieruchomości, ponieważ nie przewiduje się procedury scalania na obszarze planu;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa, ponieważ nie występują na obszarze planu;
- 4) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej, ponieważ nie występują na obszarze planu.

Rozdział 2. PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE KARTY TERENÓW

§ 9. Karta terenów PU: powierzchnie terenów 1PU-44,30 ha, 2PU-14,91 ha.

1. Ustala się tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów i/lub zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1PU, 2PU.

2. Przeznaczenie podstawowe terenów - obiekty produkcyjne, składy i magazyny i/lub zabudowa usługowa.

3. Przeznaczenie uzupełniające terenów:

- 1) zieleń urządzone towarzysząca zabudowie;
- 2) obsługa komunikacyjna w zakresie dojazdów i obsługi parkingowej.

4. Przeznaczenie dopuszczalne terenów: sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

5. Warunki jakie musi spełniać przeznaczenie dopuszczalne: musi być ono dostosowane przestrzennie i funkcjonalnie do przeznaczenia podstawowego.

6. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: określają je ustalenia zawarte w ust. 9 i 10 niniejszej karty.

7. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) wszelka działalność na terenie PU nie może być uciążliwa dla środowiska;
- 2) na terenach PU wszelka emisja zanieczyszczeń do środowiska musi zawierać się w granicach poszczególnych terenów;
- 3) na terenach PU ustala się zakaz zmiany stosunków gruntowo-wodnych, mogących pogorszyć warunki siedliskowe występujące w pobliskich terenach lasów i zieleni naturalnej;

8. Zasady kształtowania krajobrazu: określają je ustalenia zawarte w niniejszej karcie terenu.

9. Zasady zagospodarowania terenów: ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania działki budowlanej:

- a) nadziemna intensywność zabudowy - $0,1 < I_n < 1,0$,
- b) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 60%,
- c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 10%;

10. Zasady kształtowania zabudowy:

1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy:

- a) na terenie 1PU i 2PU w odległości 8 m od linii rozgraniczającej Aleję Jana Pawła II, oznaczonej na rysunku planu symbolem KDG2/2+T,
- b) wszystkie ww. linie wskazano w rysunku planu,
- c) minimalną odległość obiektów budowlanych od granic dróg i lasów regulują przepisy odrębne;

2) ustala się maksymalną wysokość zabudowy: do 18 m;

3) ustala się dowolną geometrię dachów;

4) obowiązuje architektura o wysokich walorach estetycznych i wysokim standardzie wykończenia.

11. Zasady i warunki podziału nieruchomości: podziały terenów powinny uwzględniać uwarunkowania terenowe, funkcjonalno - przestrzenne oraz zapewniać dojazdy do poszczególnych działek na podstawie przepisów odrębnych.

12. Zasady obsługi komunikacyjnej terenów:

1) ustala się obsługę komunikacyjną terenów:

- a) 1PU z Alei Jana Pawła II, oznaczonej symbolem KDG2/2 + T oraz drogami wewnętrznymi, wynikającymi z podziału terenu;
- b) 2PU z ulicy Generała Bolesława Nieczuja - Ostrowskiego oraz z Alei Jana Pawła II, oznaczonej symbolem KDG2/2 + T.

2) dojazdy do nowo wydzielonych działek należy zapewnić poprzez drogi wewnętrzne w zgodzie z przepisami odrębnymi;

3) minimalna ilość miejsc do parkowania zgodnie ze wskaźnikiem 4 miejsca na 10 zatrudnionych dla zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów i/lub zabudowy usługowej, minimum 3% wszystkich miejsc do parkowania (nie mniej niż 1 miejsce) należy zapewnić na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;

4) miejsca do parkowania realizować w liniach rozgraniczających terenów 1PU i 2PU.

13. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

1) sieci infrastruktury technicznej należy prowadzić zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;

2) zaopatrzenie w wodę, odprowadzanie wód opadowych należy realizować w ramach systemów obsługujących miasto. Należy dążyć do zrównoważonego gospodarowania wodą opadową poprzez:

- a) jak największe wykorzystanie wody opadowej w obszarze jej powstawania oraz do minimalizowania ilości odprowadzanych wód opadowych do systemu kanalizacji deszczowej poprzez zakładania m.in. ogrodów deszczowych, pasaży roślinnych, zbiorników retencyjnych,
- b) zwiększenie powierzchni biologicznie czynnej umożliwiających większą infiltrację wód opadowych poprzez stosowanie na dużych powierzchniach takich jak parkingi, czy place powierzchni przepuszczalnych;

3) ścieki sanitarne należy odprowadzać do zbiorczej kanalizacji sanitarnej;

4) odpady produkcyjne i ścieki technologiczne należy zagospodarowywać zgodnie z przepisami odrębnymi;

5) zasilanie w energię należy zapewnić zgodnie z przepisami odrębnymi.

14. Stawkę procentową, o której mowa w §7 pkt 11 ustala się dla terenu PU w wysokości 30%.

§ 10. Karta terenu ZL: powierzchnia terenu ZL-6,24 ha.

1. Ustala się teren lasu, oznaczony na rysunku planu symbolem ZL.

2. Przeznaczenie podstawowe terenu: las.

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zagospodarowywanie terenów i kształtowania zabudowy: określają przepisy odrębne dotyczące lasów;

4. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: teren ZL stanowi strefę buforową pomiędzy terenem 1PU a terenem wód powierzchniowych, oznaczonym symbolem WS,

5. Zasady i warunki podziału nieruchomości oraz obsługi komunikacyjnej terenu: regulują przepisy odrębne dotyczące lasów.

6. Stawkę procentową, o której mowa w §7 pkt 11 ustala się dla terenu ZL w wysokości 30%.

§ 11. Karta terenu ZN powierzchnie terenu ZN-6,65 ha.

1. Ustala się teren zieleni naturalnej, oznaczony na rysunku planu symbolem ZN.

2. Przeznaczenie podstawowe terenów: zieleń naturalna o funkcjach ekologicznych, buforowych między terenami o różnym przeznaczeniu oraz glebochronnych, wodochronnych i wentylacyjnych.

3. Przeznaczenie dopuszczalne: sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

4. Warunki jakie musi spełniać przeznaczenie dopuszczalne: musi być ono dostosowane przestrzennie i funkcjonalnie do przeznaczenia podstawowego.

5. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) ustala się nakaz zachowania prawidłowego funkcjonowania stosunków gruntowo - wodnych;

2) ustala się sposób kształtowania zieleni zapewniający spełnienie jej podstawowego przeznaczenia.

6. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

1) przez teren ZN przebiega koryto rzeki Dynówki, podlegający ochronie na podstawie przepisów odrębnych;

2) w granicach terenów ZN stwierdzono występowanie gatunków objętych ochroną prawną na podstawie przepisów odrębnych.

7. Zasady kształtowania krajobrazu: określają je ustalenia zawarte w niniejszej karcie.

8. Zasady zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy: ustala się zakaz zabudowy kubaturowej;

9. Zasady i warunki podziału nieruchomości: nie określa się.

10. Zasady obsługi komunikacyjnej terenów: ustala się dostępność do terenu ZN z sąsiednich terenów.

11. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z przepisami odrębnymi.

12. Stawkę procentową, o której mowa w §7 pkt 11 ustala się dla terenu ZN w wysokości 30%.

§ 12. Karta terenu WS, powierzchnia terenu WS-0,55 ha.

1. Ustala się teren wód powierzchniowych, oznaczony na rysunku planu symbolem WS.

2. Przeznaczenie podstawowe terenu: zbiornik wodny pełniący funkcję retencyjną.

3. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu : ustala się obsługę komunikacyjną z Alei Jana Pawła II, oznaczonej na rysunku planu symbolem KDG2/2+T poprzez teren 1PU.

4. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. Stawkę procentową, o której mowa w §7 pkt 11 ustala się dla terenu WS w wysokości 30%.

§ 13. Karta terenu KDG2/2+T.

1. Ustala się teren komunikacji: ulica oznaczona na rysunku planu symbolem KDG i innymi symbolami dookreślającymi typ komunikacji: G - klasa główna ulicy, 2/2 - pierwsza cyfra określa ilość jezdni druga cyfra określa ilość pasów ruchu, T - torowisko tramwajowe.

2. Zasady kształtowania i obsługi komunikacji: ulica główna publiczna: ustala się linie rozgraniczające Alei Jana Pawła II, oznaczonej na rysunku planu symbolem KDG2/2+T, w granicach której ustala się dwie jezdnie po dwa pasy ruchu na każdej, wraz z torowiskiem tramwajowym, chodnikami i ścieżką rowerową, szerokość w liniach rozgraniczających od 60 do 70 m;

3. Przeznaczenie dopuszczalne terenu - sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

4. Warunki jakie musi spełniać przeznaczenie dopuszczalne - należy realizować bez kolizji z przeznaczeniem podstawowym i w zgodzie z przepisami odrębnymi.

5. Zasady zagospodarowania terenu: w liniach rozgraniczających terenu zakazuje się realizacji obiektów budowlanych, z wyjątkiem: urządzeń technicznych ulicy oraz związanych z utrzymaniem i obsługą ruchu oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej niezwiązanych z potrzebami zarządzania drogami lub potrzebami ruchu drogowego.

6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej - sieci infrastruktury technicznej należy prowadzić zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

7. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - przestrzenie komunikacji powinny być funkcjonalne z wkomponowaną zielenią i małą architekturą.

8. Zasady i warunki podziału terenu KDG2/2+T - nie ustala się zasad i warunków podziałów terenów, powinny być one zgodne z przepisami odrębnymi.

9. Stawkę procentową, o której mowa w §7 pkt 11 ustala się dla terenów KDG2/2+T w wysokości 30%.

Rozdział 3. PRZEPISY KOŃCOWE

§ 14. Tracą moc ustalenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w odniesieniu do terenu znajdującego się w granicach objętych ustaleniami niniejszej uchwały tj.:

- 1) dzielnicy mieszkaniowej Modrzewina Północ część I w Elblągu, uchwała Nr XII/211/2007 z dnia 20.12.2007 r.;
- 2) dzielnicy mieszkaniowej Modrzewina Północ w Elblągu, uchwała Nr IX/177/2003 Rady Miejskiej w Elblągu z dnia 04.09.2003 r.;
- 3) obszaru Modrzewiny Południe w Elblągu, uchwała Nr XXXII/664/2017 z dnia 28.12.2017 r.

§ 15. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Elbląg.

§ 16. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego.

Przewodnicząca Rady
Miejskiej w Elblągu

Grażyna Kluge