

UCHWAŁA NR V/40/2007
RADY MIEJSKIEJ w ELBLĄGU
z dnia 01 marca 2007 roku

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
obszaru Elbląskiego Parku Technologicznego – Modrzewina
Południe**

Na podstawie art.20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80 poz. 717; Dz. U. z 2004 r. Nr 6, poz. 41 i Nr 141, poz.1492; Dz. U. z 2005 r. Nr 113, poz. 954 i Nr 130, poz. 1087; Dz. U. z 2006 r. Nr 45, poz. 319 i Nr 225, poz. 1635) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 i art.40 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591; Dz. U. z 2002r. 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) **Rada Miejska w Elblągu postanawia co następuje:**

Rozdział 1
Przepisy wstępne

§ 1

1. Rada Miejska w Elblągu stwierdza zgodność miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Elbląskiego Parku Technologicznego – Modrzewina Południe ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy – miasta Elbląg (uchwała Rady Miejskiej w Elblągu nr XXXIII/825/2006 z dnia 26 października 2006 roku).
2. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru Elbląskiego Parku Technologicznego - Modrzewina Południe.
3. Plan obejmuje obszar o powierzchni 189,14 ha, który stanowi część dawnego poligonu wojskowego „Modrzewina”.
4. Granice obszaru objętego planem, ograniczonego od południa rzeką Babicą (włącznie) oraz nową granicą projektu planu miejscowego Modrzewina Południowy-Zachód, od zachodu terenami poligonu wojskowego, od północy

rzeką Dynówką (włącznie) oraz granicą uchwalonego planu miejscowego Dzielnicy Mieszkaniowej Modrzewina-Północ w Elblągu, od wschodu rzeką Babicą (włącznie) przedstawia rysunek nr 1 – obowiązujące ustalenia.

5. Plan zawiera ustalenia w zakresie określonym w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z wyjątkiem zagadnień nie występujących na terenie objętym ustaleniami planu:
 - a) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi lub zagrożonych obsuwaniem się mas ziemnych;
 - b) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 2

1. Integralną częścią uchwały jest Załącznik Nr 1 zawierający rysunki planu sporządzone w skali 1:2000 :
 - rysunek nr 1 – obowiązujące ustalenia,
 - rysunek nr 2 – zalecane ustalenia,
 - rysunek nr 3 – zalecane wielkości modułów technologicznych.
2. Następujące oznaczenia graficzne określone na rysunku nr 1 są obowiązującymi ustaleniami planu:
 - a) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu oraz zasadach zagospodarowania i zabudowy;
 - b) symbole cyfrowo-literowe określające przeznaczenie terenów;
 - c) nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - d) skrzyżowania zdeterminowane;
 - e) skrzyżowania niezeterminowane;
 - f) ciągi piesze i trasy rowerowe poza wydzielonymi terenami komunikacji;
 - g) miejsca lokalizacji obiektów prestiżowych;
 - h) granice stref ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych;
 - i) granice chronionych obszarów przyrodniczych;
 - j) granice stref ograniczonego zainwestowania i zabudowania;
 - k) tereny wymagające uzdatnienia.

§ 3

1. Ustala się następujące cele polityki przestrzennej na obszarze objętym ustaleniami planu:
 - a) stymulowanie rozwoju przedsiębiorstw różnej wielkości;
 - b) stworzenie warunków dla rozwoju przemysłu zaawansowanych technologii;
 - c) zwiększenie atrakcyjności inwestycyjnej miasta Elbląga dla inwestorów zewnętrznych;
 - d) wspieranie inicjatyw lokalnych mających na celu tworzenie nowych miejsc pracy;
 - e) wykorzystanie niezagospodarowanych terenów;
 - f) stworzenie podstaw do działań proekologicznych.

§ 4

Ilekróć w niniejszej uchwale mowa jest o:

1. **budowli** – rozumie się przez to każdy odrębny obiekt nie będący budynkiem;
2. **budynku** – rozumie się przez to taki obiekt budowlany, który jest trwale związany z gruntem, wydzielony z przestrzeni za pomocą przegród budowlanych, posiadający fundamenty i dach;
3. **intensywności zabudowy** – rozumie się przez to stosunek powierzchni całkowitej budynków do powierzchni terenu, na którym się te budynki znajdują, gdzie powierzchnia całkowita budynków oznacza sumę powierzchni wszystkich kondygnacji naziemnych wszystkich budynków znajdujących się na danym terenie, licząc po zewnętrznym obrysie murów;
4. **jednostce urbanistycznej** – rozumie się przez to wyróżnione części EPT o jednorodnym przeznaczeniu oraz zasadach zagospodarowania wyróżnione w oznaczeniu terenów pierwszym członem symbolu cyfrowo – literowego od 1 do 10;
5. **linii zabudowy** – rozumie się przez to linię, która reguluje usytuowanie zabudowy w stosunku do linii rozgraniczających ulic, przy czym **obowiązująca linia zabudowy** wyznacza położenie ściany frontowej budynku, zaś **nieprzekraczalna linia zabudowy** ogranicza teren, na którym zabudowa kubaturowa może być lokalizowana;
6. **obiekcie prestiżowym** – rozumie się przez to budynek o wysokich walorach architektonicznych, stanowiący wartościowy element kompozycyjny w układzie urbanistycznym lub stanowiący domknięcie ciągów komunikacyjnych;
7. **osnowie ekologicznej** – rozumie się przez to system terenów przyrodniczo czynnych przenikających obszar zurbanizowany, o istotnej roli ekologicznej, krajobrazowej i rekreacyjnej, a zwłaszcza różnicujący strukturę środowiska przyrodniczego, zapewniający jego względną równowagę ekologiczną i urozmaicony krajobraz w sensie fizjonomicznym;

8. **powierzchni biologicznie czynnej** – rozumie się przez to powierzchnię gleby po wyłączeniu powierzchni zabudowanej budynkami i urządzeniami oraz placów i dojazdów o nawierzchni betonowej, asfaltowej lub innej nieprzepuszczalnej dla wód opadowych;
9. **przeznaczeniu niedozwolonym** – rozumie się przez to wszystkie inne przeznaczenia;
10. **przeznaczeniu podstawowym** – rozumie się przez to takie przeznaczenie terenu, które powinno dominować w danej jednostce planu;
11. **przeznaczeniu uzupełniającym** – rozumie się przez to inne niż podstawowe, określone w planie przeznaczenie;
12. **skrzyżowania zdeterminowane** – rozumie się przez to skrzyżowania o lokalizacji ustalonej w planie;
13. **skrzyżowania niezdedeterminowane** – rozumie się przez to skrzyżowania o lokalizacji nie przesądzonej ustaleniami planu, dostosowanej do szczegółowych rozwiązań w zagospodarowaniu, które zostaną przyjęte w przyległych terenach;
14. **subparku** – rozumie się przez to szczególną formę jednostki urbanistycznej, wyróżniającą się w strukturze przestrzennej EPT zwartością i zrównoważonym wielofunkcyjnym przeznaczeniem (moduły technologiczne, subcentra usługowe, miejsca lokalizacji obiektów prestiżowych, zieleń) do której odnoszą się zasady ładu przestrzennego określone w § 9;
15. **uchwale, planie, rysunku planu** bez dodatkowych określeń – rozumie się przez to odpowiednio: niniejszą uchwałą, miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego uchwalony niniejszą uchwałą oraz rysunki planu stanowiące załączniki graficzne do niniejszej uchwały;
16. **ulicy, pasie drogowym ulicy** – rozumie się pas terenu wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, przeznaczony do ruchu lub postoju pojazdów i do ruchu pieszych, wraz ze znajdującymi się w jego ciągu obiektami inżynierskimi, jezdnią, placami, zatokami postojowymi oraz chodnikami, ścieżkami rowerowymi, drzewami, krzewami i urządzeniami technicznymi związanymi z prowadzeniem i zabezpieczeniem ruchu, a ponadto przeznaczony do prowadzenia ciągów nadziemnych i podziemnych sieci uzbrojenia terenu i obsługi komunikacyjnej otoczenia w zakresie zależnym od klasy, kategorii i funkcji ulicy;
17. **wysokości budynku** – rozumie się przez to wysokość mierzoną od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku, nie będącym wyłącznie wejściem do pomieszczeń technicznych lub gospodarczych, do najwyższego elementu pokrycia budynku (górną płaszczyznę stropodachu, najwyższą kalenicę dachu).

Rozdział 2 Ogólne zasady zabudowy i zagospodarowania terenu

§ 5

1. Ustala się podział obszaru objętego planem na jednostki urbanistyczne zawierające tereny o różnych zasadach zabudowy i zagospodarowania terenu, wydzielone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczone symbolami cyfrowo-literowymi – rysunek nr 1.
2. Na rysunku nr 1 planu określono, za pomocą pierwszego członu symbolu cyfrowo-literowego następujące jednostki urbanistyczne o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania:
 - a) subparki, oznaczone na rysunku planu numerami od 1 do 6;
 - b) centrum rozwoju biznesu i innowacji, oznaczone na rysunku planu numerem 7;
 - c) tereny sportu i rekreacji, oznaczone na rysunku planu numerem 8;
 - d) park, oznaczony na rysunku planu numerem 9;
 - e) tereny zieleni ekologicznej, oznaczone na rysunku planu numerem 10
3. Rysunek nr 2 planu określa zalecane zasady zagospodarowania i podziału terenów.
4. Dopuszcza się podział terenów z zastosowaniem optymalnych modelowych modułów technologicznych zamieszczonych w załączniku graficznym nr 3.

§ 6

W planie określa się przeznaczenie terenów:

1. zabudowy techniczno - produkcyjnej, oznaczonych na rysunku planu symbolem **PT**;
2. zabudowy usługowej (centrum rozwoju biznesu i innowacji oraz subcentra), oznaczonych na rysunku planu symbolem **UC**;
3. sportu i rekreacji, oznaczonych na rysunku planu symbolem **US**;
4. zieleni urządzonej, oznaczonych na rysunku planu symbolem **ZP**;
5. zieleni ekologicznej, oznaczonych na rysunku planu symbolem **ZE**;
6. pas techniczny przeznaczony do prowadzenia magistralnych ciągów infrastruktury technicznej, oznaczony na rysunku planu symbolem **IT**;
7. miejsca lokalizacji obiektów i urządzeń ciepłownictwa oznaczonych na rysunku planu symbolem **C**;
8. miejsca lokalizacji obiektów i urządzeń elektroenergetycznych oznaczonych na rysunku planu symbolem **E**;
9. miejsca lokalizacji obiektów obsługi komunikacji oznaczonych na rysunku planu symbolem **K**;
10. podstawowego układu komunikacyjnego, oznaczonych na rysunku planu symbolami dla:
 - ulicy głównej – **KDG**;
 - ulicy zbiorczej – **KDZ**;

- ulicy lokalnej – **KDL**;
- ulicy dojazdowej – **KDD**.

§ 7

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **PT** jako przeznaczenie podstawowe dopuszcza się budynki i budowle związane z działalnością:
 - a) przemysłowo-magazynową w tym:
 - produkcyjno-usługową przemysłów zaawansowanej technologii,
 - magazynowo-składową,
 - logistyczną, dystrybucyjną i spedycyjną,
 - otoczenia infrastrukturalnego;
 - b) instytucji otoczenia logistycznego, w tym:
 - instytucji wystawienniczych, marketingowych, promocyjnych,
 - instytucji giełd technologii,
 - instytucji szkolących pracowników w nowych technologiach i zawodach,
 - instytucji tworzących otoczenie logistyczno-pobytowe (hotele, obiekty handlowo-gastronomiczne);
 - c) instytucji otoczenia gospodarczego, w tym:
 - małych, średnich i dużych przedsiębiorstw,
 - sektora usług konsultingowych, technicznych i socjalnych;
 - d) instytucji sektora finansowego, w tym:
 - instytucji kredytowych i ubezpieczeniowych,
 - towarzystw kapitałowych,
 - sektora kapitałowego.
2. Dla terenów określonych w ust. 1 jako przeznaczenie uzupełniające dopuszcza się inne niż w podstawowym budynki i budowle związane technologicznie i funkcjonalnie z działalnością podstawową.
3. Dla terenów określonych w ust. 1 jako przeznaczenie niedozwolone ustala się:
 - a) obiekty służby zdrowia z wyjątkiem zakładowych punktów ambulatoryjnych,
 - b) wolnostojące budynki gospodarcze i garażowe nie związane z dopuszczoną działalnością,
 - c) budynki tymczasowe w rozumieniu przepisów prawa budowlanego z wyjątkiem obiektów wielozadaniowych i wystawowych o konstrukcji namiotowej lub pneumatycznej,
 - d) budynki mieszkaniowe wszystkich typów w rozumieniu Klasyfikacji Obiektów Budowlanych,

- e) obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².

§ 8

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **UC** wskazanych do lokalizacji centrum rozwoju biznesu i innowacji oraz subcentrów, jako przeznaczenie podstawowe dopuszcza się budynki i budowle związane z działalnością:

a) instytucji nauki i badań, w tym:

- jednostki akademickie – uniwersytety, wyższe szkoły techniczne,
- samodzielne instytucje badań podstawowych, stosowanych i rozwojowych,
- laboratoria i działy badawcze koncernów i dużych przedsiębiorstw;

b) instytucji publicznych i państwowych, w tym:

- wyspecjalizowane agendy administracji komunalnej, regionalnej,
- stowarzyszenia gospodarcze, izby przemysłowo-handlowe, izby rzemieślnicze,
- związki zawodowe, związki pracodawców,
- towarzystwa rozwoju regionalnego, fundacje,
- agendy ponadnarodowe;

c) instytucji sektora finansowego, w tym:

- instytucje kredytowe i ubezpieczeniowe,
- towarzystwa kapitałowe,
- banki;

d) sektora otoczenia logistycznego, w tym:

- instytucje wystawiennicze, marketingowe, promocyjne,
- instytucje giełdy technologii,
- instytucje szkolące pracowników w nowych technologiach i zawodach,
- instytucje tworzące otoczenie logistyczno-pobytowe (hotele, filie banków, poczta);

e) zgrupowań rekreacyjnych i rozrywkowych;

f) usług handlu i gastronomii.

Dla terenów określonych w ust. 1 jako przeznaczenie uzupełniające dopuszcza się inne niż w podstawowym budynki i budowle związane funkcjonalnie z działalnością podstawową.

2. Dla terenów określonych w ust. 1 jako przeznaczenie niedozwolone ustala się budynki i budowle związane z działalnością przemysłowo-magazynową określoną w § 7 ust 1 pkt a oraz ust.3 pkt. a, b, c, d, e.

§ 9

Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1. Zasada rozwoju zdolnego do zaspokajania współczesnych potrzeb w sposób pozwalający na zachowanie zasobów i walorów środowiska lokalnego dla przyszłości; wyraża się ona w selektywnym rozwoju wybranych części Elbląskiego Parku Technologicznego (EPT) i zachowaniu najcenniejszych terenów w użytkowaniu wzmacniającym środowisko.
2. Zasada poszanowania różnicowań i uwarunkowań lokalnych; wyraża się w dostosowaniu poszczególnych elementów struktury przestrzennej do zastanych cech przestrzeni.
3. Zasada równoważenia funkcjonalnego struktury przestrzennej EPT; wyraża się wielofunkcyjnością technologiczno-usługową odniesioną do całej struktury oraz wyróżnionych jej części mających charakter subparków, a także do poszczególnych modułów technologicznych.
4. Zasada kompleksowości realizacji poszczególnych części EPT oznacza:
 - a) wyprzedzającą realizację wewnętrznego układu drogowego wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną,
 - b) zintegrowane zabudowywanie i zagospodarowywanie wyróżnionych części EPT tworzących subparki.
5. Zasada koncentracji funkcji o zbliżonym profilu w wyróżnionych częściach EPT, prowadzi do powołania odrębnych programowo, wyspecjalizowanych funkcjonalnie subparków.
6. Zasada otwartości i elastyczności realizowana jest poprzez możliwość:
 - a) tworzenia domkniętych ofert poszczególnych części parku,
 - b) dostosowywania wielkości ofert do zróżnicowanych potrzeb inwestorskich poprzez podział terenów w granicach poszczególnych subparków zalecany na rysunkach nr 2 i 3 planu.
7. Zasada wysokiej jakości przestrzeni urbanizowanej EPT uzasadniona najwyższą atrakcyjnością jej położenia w nowym paśmie rozwojowym; wyraża się:
 - a) dużym udziałem zieleni parkowej,
 - b) wysoką jakością architektury szczególnie na terenach zabudowy usługowej,
 - c) szczególną troską o jednolity charakter architektoniczny i kolorystyczny frontów zabudowy modułów technologicznych,
 - d) wysoką dostępnością komunikacyjną wyrażającą się odpowiednim udziałem i rozmieszczeniem parkingów.
8. Zasada podtrzymywania „długiej fali” oznacza akceptację długiego cyklu rozwojowego realizowanego konsekwentnie w oparciu o ustabilizowane rozwiązania projektowe.

§ 10

Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

1. Na terenach objętych planem ustala się zasady zrównoważonego rozwoju:
 - a) zasada zapobiegania powstawaniu zanieczyszczeń,
 - b) zasada utrzymania i ochrony istniejących zasobów środowiska przyrodniczego,
 - c) zasada poprawy stanu środowiska na terenach cennych przyrodniczo,
 - d) zasada racjonalnego zagospodarowania powierzchni ziemi przy zachowaniu wysokiego udziału terenów zieleni,
 - e) zasada stosowania najlepszej dostępnej techniki (BAT), w tym technologii energooszczędnych z maksymalnym wykorzystaniem energii odpadowej oraz energii odnawialnej,
 - f) zasada ograniczania ryzyka wystąpienia poważnych awarii oraz jej skutków dla ludzi i środowiska.
2. Na terenach objętych planem ustala się standardy jakości korzystania ze środowiska:
 - a) przedsięwzięcia inwestycyjne zakwalifikowane, w świetle obowiązującego prawa, do mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których opracowanie raportu o oddziaływaniu na środowisko jest obligatoryjne oraz zakłady i instalacje stwarzające zagrożenie wystąpienia poważnych awarii przemysłowych, dopuszcza się do lokalizacji wyłącznie w jednostce urbanistycznej nr 6 (tereny 6.1.PT i 6.2.PT),
 - b) Najlepsza Dostępna Technika (Best Available Technique – BAT) jest warunkiem koniecznym do budowy wszystkich obiektów lokalizowanych w obszarze objętym planem,
 - c) każdy kto zamierza prowadzić zakład lub instalację o zwiększonym ryzyku lub o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej jest zobowiązany do zapewnienia, aby zakład lub instalacja były zaprojektowane, wykonane, prowadzone oraz likwidowane w sposób zapobiegający awariom i ograniczający negatywne ich skutki dla ludzi oraz środowiska,
 - d) dla całego terenu objętego planem ustanawia się zakaz zwiększania eksploatacji wód podziemnych w ilościach mogących spowodować zagrożenie dla ich jakości, jak też zakaz wprowadzania do wód i ziemi nie oczyszczonych ścieków i wód opadowych,
 - e) dla całego terenu objętego planem wprowadza się zakaz trwałego deponowania w gruncie odpadów nieobojętnych dla środowiska, natomiast dla wszystkich terenów składowych ustala się zabezpieczenie przed możliwością migracji wymywanych zanieczyszczeń do wód i ziemi.
3. Na terenach objętych planem ustala się warunki zagospodarowania wynikające z lokalnych potrzeb ochrony środowiska i zdrowia ludzi:
 - a) zakazuje się prowadzenia działalności w sposób szkodliwy dla środowiska i zdrowia ludzi,

- b) zakazuje się prowadzenia działalności mogącej wpływać na pogorszenie warunków środowiska i zdrowia ludzi,
 - c) dozwolona działalność nie może wywoływać niekorzystnego wpływu na nieruchomości i obiekty sąsiednie,
 - d) należy uwzględnić wymagania określone w obowiązujących przepisach dotyczących ochrony środowiska, szczególnie w zakresie:
 - emisji zanieczyszczeń, które mogłyby pogorszyć walory środowiska bądź kolidować z zagospodarowaniem terenów sąsiednich,
 - przekraczania standardów emisyjnych, określonych w/g obowiązujących przepisów,
 - zapobiegania negatywnemu oddziaływaniu na środowisko,
 - e) dla ciągów komunikacyjnych o dużym nasileniu ruchu ustala się zabezpieczenia akustyczne z wykorzystaniem elementów naturalnych lub sztucznych,
 - f) wzdłuż napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV ustala się strefę ograniczonego zainwestowania o szerokości 40 m, wyznaczoną na rysunku nr 1 planu, wolną od zabudowy, pokrytą roślinnością zielną i niskimi krzewami, z dopuszczeniem powierzchni utwardzonych,
4. Na terenach objętych planem występują obszary o znaczeniu ponadlokalnym objęte ochroną prawną:
- a) „Obszar Chronionego Krajobrazu Wysoczyzny Elbląskiej – Zachód”, ustanowiony na mocy Rozporządzenia Wojewody Warmińsko-Mazurskiego w sprawie wprowadzenia obszarów chronionego krajobrazu na terenach województwa warmińsko-mazurskiego,
 - b) Otulina Parku Krajobrazowego Wysoczyzny Elbląskiej, nakładająca się na wschodni fragment obszaru opracowania planu miejscowego,
 - c) korytarz ekologiczny doliny rzeki Babicy o znaczeniu ponadlokalnym,
 - d) obowiązują ustalenia zawarte w dokumentach określających powyższe obszary chronione.

§ 11

Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

1. Na terenach stref ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, wyznaczonych na rysunku planu, przed przystąpieniem do prac ziemnych związanych z planowaną inwestycją, należy przeprowadzić archeologiczne badania sondażowe w zakresie uzgodnionym ze Służbą Ochrony Zabytków.
2. W zależności od wyników przeprowadzonych badań sondażowych Służba Ochrony Zabytków określi dalszy zakres prac badawczych (bez uwag, pod nadzorem archeologicznym lub badania wykopaliskowe poprzedzające inwestycję).

§ 12

Ustala się następujące zasady i wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

1. W przestrzeni publicznej, obejmującej ulice, place, ciągi piesze i rowerowe oraz zieleń publiczną, dopuszcza się lokalizację:
 - a) elementów wyposażenia ulicy: siedzisk, ławek, podestów wypoczynkowych, stołów, blatów, parawanów, pergoli, osłon przeciwwiatrowych, tablic informacyjno-reklamowych, słupów ogłoszeniowych, koszy na śmieci,
 - b) urządzeń wyposażenia technicznego: przystanków tramwajowych i autobusowych, rozmównic telefonicznych, toalet publicznych, pomp i źródeł ulicznych, stacji transformatorowych, drogowskazów, stojaków na rowery, ograniczników ruchu kołowego i pieszego,
 - c) elementów aranżacji zieleni ulicznej: kwiatonów, zieleni całorocznej w donicach, pnączy, krat i osłon wokół drzew i zieleni niskiej,
 - d) działań artystycznych będących sztuką zaangażowaną w przestrzeni publicznej (rzeźby, instalacje, fontanny, nietypowe elementy małej architektury i inne).
2. Dopuszczenie stosowania reklam wyłącznie na budynkach i budowlach oraz sytuowanie billboardów w subcentrach.
3. Wyznaczenie punktów bezprzewodowego dostępu do Internetu (hotspotów).
4. Przystosowanie ciągów pieszych do korzystania przez osoby niepełnosprawne; wolne od barier budowlanych, zgodnie z obowiązującymi przepisami.

Zaleca się ustalenie w drodze konkursu form elementów wyposażenia ulicy oraz działań artystycznych będących sztuką zaangażowaną w przestrzeni publicznej, podkreślających odrębną tożsamość poszczególnych subparków oraz centrum rozwoju biznesu i innowacji, z uwzględnieniem wiodących kolorów ustalonych dla poszczególnych jednostek urbanistycznych oraz używanych materiałów budowlanych (stal, szkło, kamień, drewno, cegła).

§ 13

Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1. Dla zabudowy o niskiej intensywności $I = 0,35 \div 0,43$; wskazana wielkość powierzchni parkingowej: $19 \div 27\%$; min. powierzchnia biologicznie czynna: 38%.
2. Dla zabudowy o średniej intensywności $I = 0,38 \div 0,46$; wskazana wielkość powierzchni parkingowej: $20 \div 28\%$; min. powierzchnia biologicznie czynna: 34%.
3. Dla zabudowy o wysokiej intensywności $I = 0,40 \div 0,49$; wskazana wielkość powierzchni parkingowej: $21 \div 29\%$; min. powierzchnia biologicznie czynna: 31%.
4. Dla zabudowy o b. wysokiej intensywności $I = 0,43 \div 0,52$; wskazana wielkość powierzchni parkingowej: $22 \div 30\%$; min. powierzchnia biologicznie czynna: 27%.

§ 14

Ustala się następujące regulacje dotyczące budowli i budynków oraz zasad zagospodarowania terenów:

1. Dopuszczalna wysokość budynków: 18 m; dla budowli wysokości nie reguluje się.
2. Obowiązuje architektura o wysokich walorach estetycznych i wysokim standardzie wykończenia; materiały i rozwiązania technologiczne zastosowane w projektowanej zabudowie winny zapewniać możliwość konserwacji i utrzymania wysokiej jakości estetycznej obiektu w całym okresie jego użytkowania. Projektowane budynki należy wyposażać w instalację umożliwiającą bieżącą konserwację elewacji w części wysokiej i wysokościowej.
3. Wprowadza się wymóg stosowania akcentu wysokościowego w elewacji usytuowanej wzdłuż drogi 01 KDG.
4. Wprowadza się identyfikujące kolory dominujące w jednostkach urbanistycznych oznaczonych nr 1 – 7, według wzoru podanego w załączniku graficznym nr 2. Kolor biały jest kolorem wskazanym do zastosowania we wszystkich jednostkach urbanistycznych.
5. Wprowadza się zakaz stosowania ogrodzeń pełnych, na styku z przestrzenią publiczną dopuszcza się ogrodzenia ażurowe oraz żywoploty zimozielone, o wysokości 1,2 do 2,2 m.

§ 15

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu ustala się w przepisach szczegółowych uchwały w Rozdziale 3.

Rozdział 3 **Szczególne zasady zabudowy i zagospodarowania terenu**

§ 16

Dla poszczególnych terenów, wydzielonych liniami rozgraniczającymi, wchodzących w obręb jednostki urbanistycznej nr 1 – subpark o powierzchni 108 419 m² brutto ustala się:

1. tereny **1.1.PT**, **1.2.PT**, **1.3.PT**, **1.4.PT**:
 - a) przeznaczenie terenu: zabudowa techniczno-produkcyjna związana z działalnością określoną w §7; w obrębie **1.2.PT** dopuszcza się utrzymanie funkcji ogrodów działkowych w okresie przejściowym;
 - b) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego określono w §10;

- c) zasady i wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych określono w §12;
 - d) zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla intensywności zabudowy średniej, wysokiej lub bardzo wysokiej zgodnie z ustaleniami zawartymi w §13 pkt 2, 3 i 4;
 - zgodnie z ustaleniami zawartymi w §14 pkt 1, 2, 4 i 5, dla terenów **1.3.PT** i **1.4.PT** dodatkowo pkt 3;
 - e) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
 - w obrębie terenu **1.2.PT** znajduje się strefa ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych – obowiązują ustalenia z §11 ustawy;
 - w obrębie terenów **1.1.PT** i **1.2.PT** wyznaczono tereny wymagające uzdatnienia wynikające z badań spływu oraz zalegania wód opadowych, warunkujących przystąpienie do realizacji inwestycji;
2. teren **1.5.ZP**:
- a) przeznaczenie terenu: zieleń urządzona;
 - b) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego określono w §10;
 - c) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
 - w obrębie terenu **1.5.ZP** znajduje się strefa ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych – obowiązują ustalenia z §11 uchwały;
3. teren **1.6.UC** – subcentrum biznesu i innowacji – obowiązują ustalenia zawarte w §22 pkt 1 a, b, c, d, e bez ostatniego podpunktu.

§ 17

Dla jednostki urbanistycznej nr 2 – subpark o powierzchni 57 453 m² brutto ustala się:

1. teren **2.0.PT**:
- a) przeznaczenie terenu: zabudowa techniczno-produkcyjna związana z działalnością określoną w §7;
 - b) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego określono w §10;
 - c) zasady i wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych określono w §12;
 - d) zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla intensywności zabudowy wysokiej lub bardzo wysokiej zgodnie z ustaleniami zawartymi w §13 pkt 3 i 4;
 - zgodnie z ustaleniami zawartymi w §14 pkt 1, 2, 3, 4 i 5;

- e) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
 - w obrębie terenu **2.0.PT** znajduje się strefa ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych – obowiązują ustalenia z §11 uchwały;
 - w obrębie terenu **2.0.PT** wyznaczono tereny wymagające uzdatnienia – poprzez makroniwelację powojkowych obiektów ziemnych, likwidację obiektów obronnych oraz utwardzonych placów.

§ 18

Dla poszczególnych terenów, wydzielonych liniami rozgraniczającymi, wchodzących w obręb jednostki urbanistycznej nr 3 – subpark o powierzchni 136 691 m² brutto ustala się:

1. tereny **3.1.PT, 3.2.PT**:

- a) przeznaczenie terenu: zabudowa techniczno-produkcyjna związana z działalnością określoną w §7;
- b) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego określono w §10;
- c) zasady i wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych określono w §12;
- d) zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla intensywności zabudowy niskiej, średniej lub wysokiej zgodnie z ustaleniami zawartymi w §13 pkt 1,2 i 3;
 - zgodnie z ustaleniami zawartymi w §14 pkt 1, 2, 3, 4 i 5;
- e) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
 - na terenie **3.2.PT**, w miejscu wyznaczonym na rysunku planu symbolem graficznym, dopuszcza się realizację obiektów i urządzeń ciepłownictwa;
 - w obrębie terenu **3.1.PT** wyznaczono tereny wymagające uzdatnienia poprzez niwelację form terenowych oraz usunięcie porastających zakrzewień i zadrzewień oraz likwidację utwardzonych placów;

2. tereny **3.3.ZP**:

- a) przeznaczenie terenu: zieleń urządzona;
- b) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego określono w §10;
- c) dopuszcza się realizację stacji paliw z rozszerzonym programem usług obsługi komunikacji, dostępnej od strony ulicy 01 KDG;

3. teren **3.4.UC** – subcentrum biznesu i innowacji – obowiązują ustalenia zawarte w §22 pkt 1 a, b, c, d, e bez ostatniego podpunktu.

§ 19

Dla poszczególnych terenów, wydzielonych liniami rozgraniczającymi, wchodzących w obręb jednostki urbanistycznej nr 4 – subpark o powierzchni 247 769 m² brutto ustala się:

1. tereny **4.1.PT**, **4.2.PT**, **4.3.PT**:

- a) przeznaczenie terenu: zabudowa techniczno-produkcyjna związana z działalnością określoną w §7;
- b) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego określono w §10;
- c) zasady i wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych określono w §12;
- d) zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla intensywności zabudowy niskiej, średniej, wysokiej lub bardzo wysokiej zgodnie z ustaleniami zawartymi w §13 pkt 1, 2, 3 i 4;
 - zgodnie z ustaleniami zawartymi w §14 pkt 1, 2, 4 i 5, dla terenu **4.1.PT** dodatkowo pkt 3;
- e) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
 - w obrębie terenu **4.1.PT** wyznaczono tereny wymagające uzdatnienia poprzez:
 - regulację stosunków wodnych, łącznie z przyległym terenem **4.5.ZP**, poprzedzoną obowiązkowym wykonaniem szczegółowych badań geotechnicznych obejmujących oba tereny;
 - likwidację powojсковych obiektów kubaturowych oraz utwardzonych dróg i placów, makroniwelacje obiektów ziemnych z przywróceniem pierwotnej rzeźby terenu, w stopniu uwzględniającym warunki, jakie powinny być spełnione przy realizacji inwestycji określonych w planie;
 - w obrębie terenu **4.2.PT** wyznaczono tereny wymagające uzdatnienia poprzez: likwidację wojskowych obiektów kubaturowych oraz utwardzonych dróg i placów, makroniwelacje obiektów ziemnych z przywróceniem pierwotnej rzeźby terenu, w stopniu uwzględniającym warunki, jakie powinny być spełnione przy realizacji inwestycji określonych w planie;
 - w obrębie terenu **4.3.PT**, w miejscu wyznaczonym na rysunku planu symbolem **E**, dopuszcza się zlokalizowanie obiektów i urządzeń elektroenergetycznych (GPZ 110/15 kV) oraz obiektów obsługi komunikacji

2. tereny **4.4.ZP**, **4.5.ZP**, **4.6.ZP**:

- a) przeznaczenie terenu: zieleń urządzona;
- b) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego określono w §10;

- c) zasady i wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych określono w §12;
 - d) na terenie **4.4.ZP** wyznaczono na rysunku nr 1 planu miejsce lokalizacji obiektów prestiżowych;
 - e) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
 - na terenie **4.6.ZP** ustala się adaptację istniejącej alei z okalającym starodrzewem na trasę rowerową i ciąg pieszy;
3. teren **4.7.UC** – subcentrum biznesu i innowacji – obowiązują ustalenia zawarte w §22 pkt 1 a, b, c, d, e.
- a) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
 - w obrębie terenu **4.7.UC** wyznaczono tereny wymagające uzdatnienia poprzez: likwidację wojskowych obiektów kubaturowych oraz utwardzonych dróg i placów, makroniwelacje obiektów ziemnych z przywróceniem pierwotnej rzeźby terenu, w stopniu uwzględniającym warunki jakie powinny być spełnione przy realizacji inwestycji określonych w planie.

§ 20

Dla poszczególnych terenów, wydzielonych liniami rozgraniczającymi, wchodzących w obręb jednostki urbanistycznej nr 5 – subpark o powierzchni 125 963 m² brutto ustala się:

1. tereny **5.1.PT**, **5.2.PT**, **5.3.PT**:
 - a) przeznaczenie terenu: zabudowa techniczno-produkcyjna związana z działalnością określoną w §7;
 - b) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego określono w §10;
 - c) zasady i wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych określono w §12;
 - d) zasady zabudowy i zagospodarowanie terenu:
 - parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla intensywności zabudowy niskiej, średniej lub wysokiej zgodnie z ustaleniami zawartymi w §13 pkt 1, 2 lub 3;
 - zgodnie z ustaleniami zawartymi w §14 pkt 1, 2, 4 i 5, dla terenów **5.1.PT** i **5.2.PT** dodatkowo pkt 3;
2. teren **5.4.ZP**:
 - a) przeznaczenie terenu: zieleń urządzona;

- b) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego określono w §10;
 - c) dopuszcza się realizację stacji paliw z rozszerzonym programem usług obsługi komunikacji, dostępnej od strony ulicy 01 KDG;
3. teren **5.5.UC** – subcentrum biznesu i innowacji – obowiązują ustalenia zawarte w §22 pkt 1 a, b, c, d, e bez ostatniego podpunktu.

§ 21

Dla poszczególnych terenów, wydzielonych liniami rozgraniczającymi, wchodzących w obręb jednostki urbanistycznej nr 6 – subpark o powierzchni 101 126 m² brutto ustala się:

1. tereny **6.1.PT**, **6.2.PT**:

- a) przeznaczenie terenu: zabudowa techniczno-produkcyjna związana z działalnością określoną w §7;
- b) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego określono w §10;
- c) zasady i wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych określono w §12;
- d) zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla intensywności zabudowy niskiej, średniej, wysokiej lub bardzo wysokiej zgodnie z ustaleniami zawartymi w §13 pkt 1, 2, 3 i 4;
 - zgodnie z ustaleniami zawartymi w §14 pkt 1, 2, 4 i 5;
- e) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
 - w obrębie terenu **6.1.PT** wyznaczono tereny wymagające uzdatnienia poprzez:
 - zagospodarowanie uwzględniające zalecenia wynikające z wyprzedzających badań spływu oraz zalegania wód opadowych, obejmujących również teren 6.3.ZP;

2. teren **6.3.ZP**:

- a) przeznaczenie terenu: zieleń urządzona;
- b) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego określono w §10;
- c) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
 - w obrębie terenu **6.3.ZP** wyznaczono tereny wymagające uzdatnienia poprzez zagospodarowanie uwzględniające regulację stosunków wodnych (retencję oraz odprowadzenie nadmiaru wód opadowych) – ze względu na znaczną powierzchnię zasilającą linię ciekową wymagane są badania wyprzedzające realizację inwestycji na terenie 6.1.PT;

3. teren **6.4.UC** – subcentrum biznesu i innowacji – obowiązują ustalenia zawarte w § 22 pkt 1 a, b, c, d, e.
- a) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
- w obrębie terenu **6.4.UC** wyznaczono tereny wymagające uzdatnienia poprzez: likwidację powojennych ziemnych obiektów obronnych z przywróceniem pierwotnej rzeźby terenu, w stopniu uwzględniającym warunki jakie powinny być spełnione przy realizacji inwestycji określonych w planie.

§ 22

Dla jednostki urbanistycznej nr 7 – centrum rozwoju biznesu i innowacji o powierzchni 46 063 m² brutto ustala się:

1. teren **7.0.UC**:

- a) przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa związana z działalnością określoną w §8;
- b) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego określono w §10;
- c) zasady i wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych określono w §12;
- d) zasady zabudowy i zagospodarowania terenu: wymagane poprzedzenie realizacji kompleksową koncepcją architektoniczno-urbanistyczną w oparciu o parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, a także szczegółowe pomiary geodezyjne:
- wskaźnik intensywności zabudowy: $I = 0,60 \div 0,80$;
 - powierzchnia zabudowana: 25%;
 - powierzchnia biologicznie czynna: 30%;
 - 15÷20 miejsc postojowych na każde 1000 m² powierzchni całkowitej budynków;
 - zgodnie z ustaleniami zawartymi w §14 pkt 1, 2, 3 i 4;
- e) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
- na terenie **7.0.UC** wyznaczono na rysunku nr 1 planu miejsca lokalizacji obiektów prestiżowych;
 - wprowadza się zakaz stosowania ogrodzeń, dopuszcza się żywopłoty zimozielone o wysokości 1,2 m do 2,2 m;
 - w obrębie terenu **7.0.UC** wyznaczono tereny wymagające uzdatnienia, stanowiące zrekultywowane wysypisko odpadów oraz składowisko mas formierskich – przed realizacją inwestycji wymagane są szczegółowe badania geotechniczne, uściślające warunki gruntowe podłoża.

§ 23

Dla poszczególnych terenów, wydzielonych liniami rozgraniczającymi, wchodzących w obręb jednostki urbanistycznej nr 8 o powierzchni 300 804 m² brutto ustala się:

1. tereny **8.1.US**, **8.2.US**:

- a) przeznaczenie terenu: sport i rekreacja;
- b) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego określono w §10;
- c) zasady zabudowy i zagospodarowanie terenu:
 - nie ustala się;
- d) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
 - w obrębie terenu **8.1.US** znajdują się 3 strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych – zastosować ustalenia z §11 ustawy.

§ 24

Dla terenu tworzącego jednostkę urbanistyczną nr 9 – park o powierzchni 33 900 m² brutto ustala się:

1. teren **9.0.ZP**

- a) przeznaczenie terenu: zieleń urządzona;
- b) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego określono w §10;
- c) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
 - na terenie **9.0.ZP** wyznaczono na rysunku nr 1 planu miejsce lokalizacji obiektów prestiżowych;
 - w obrębie terenu **9.0.ZP** wyznaczono tereny wymagające uzdatnienia poprzez:
 - likwidację powojennych obiektów kubaturowych oraz makroniwelację obiektów ziemnych z przywróceniem pierwotnej rzeźby terenu, w stopniu uwzględniającym warunki jakie powinny być spełnione przy realizacji inwestycji określonych w planie;
 - regulację stosunków wodnych poprzedzonych specjalistycznym opracowaniem – ze względu na znaczną powierzchnię terenów zasilających linie ciekowe;
 - zanikające oczko wodne po zrekułtywowanym składowisku mas formierskich, zasilone wodą w celach stabilizacji równowagi

przyrodniczej, stanowić będzie centralny element założenia parkowego, wchodzącego w skład osnowy ekologicznej.

§ 25

Dla poszczególnych terenów, wydzielonych liniami rozgraniczającymi, wchodzących w obręb jednostki urbanistycznej nr 10, o powierzchni 353 600 m² brutto ustala się:

1. tereny **10.1.ZE, 10.2.ZE, 10.3.ZE, 10.4.ZE, 10.5.ZE, 10.6.ZE**:
 - a) przeznaczenie terenu: zieleń ekologiczna;
 - b) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego określono w §10
 - c) na terenie **10.2.ZE** dopuszcza się zlokalizowanie obiektów związanych z funkcją stacji bazowej telefonii komórkowej;
 - d) obowiązuje ochrona walorów krajobrazowych i ukształtowania terenu, realizowana między innymi przez:
 - zachowanie i ochronę wysokiej zieleni o charakterze izolacyjnym i estetyzującym,
 - urządzenie i kształtowanie terenów zieleni,
 - działania w strefie obszarów zdegradowanych – adaptacja do nowych funkcji wskazanych w niniejszym planie.

Rozdział 4 Układ komunikacyjny

§ 26

1. Ustala się układ komunikacyjny, w skład którego wchodzi następujące ulice:
 - a) **01 KDG 2/2 + T**

Przedłużenie istniejącej ul. płk. Dąbka, stanowiące kontynuację głównej osi komunikacyjnej miasta o funkcji ulicy głównej (G). Ustala się ulicę dwujezdniową o dwóch pasach ruchu na każdej jezdni. Jezdnie rozdzielone torowiskiem tramwajowym, dwutorowym. Chodniki i ścieżki rowerowe oddzielone od jezdni pasem zieleni. Rozstaw linii rozgraniczających minimum 50 m. Przystanki autobusowe miejskiej komunikacji zbiorowej w wydzielonych zatokach. Obsługa terenu przyległego poprzez skrzyżowania. Obsługa bez-pośrednia – wykluczona. Wszystkie skrzyżowania z ulicami poprzecznymi – skanalizowane. Przekroczenie jaru rzeki Babicy ustala się w formie mostu.

W pasie drogowym ulicy dopuszcza się korytarze przeznaczone do lokalizacji obiektów i urządzeń infrastruktury, położone stycznie do linii rozgraniczających.

b) **02 KDG 1/2, 02 KDG 2/1**

Ulica o funkcji ulicy głównej (G), stanowi na znaczącym przebiegu północną granicę planu. Na odcinku położonym na zachód od skrzyżowania z 01 KDG 2/2 + T ulica jednojezdniowa o dwóch pasach ruchu. Na odcinku położonym na wschód od ww. skrzyżowania ulica dwujezdniowa o jednym pasie ruchu na każdej jezdni. Chodniki i ścieżki rowerowe oddzielone od jezdni pasem zieleni. Rozstaw linii rozgraniczających minimum 35 m. Przystanki autobusowe miejskiej komunikacji zbiorowej w wydzielonych zatokach. Obsługa terenu przyległego poprzez skrzyżowania. Wszystkie skrzyżowania z ulicami poprzecznymi – skanalizowane. Nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 5 m od linii rozgraniczających ulicy.

W pasie drogowym ulicy dopuszcza się korytarze przeznaczone do lokalizacji obiektów i urządzeń infrastruktury, położone stycznie do linii rozgraniczających.

c) **03 KDZ 1/2, 03 KDZ 2/1**

Ulica zbiorcza (Z) łącząca drogę wojewódzką nr 503 (ul. Mazurska) z 01 KDG 2/2 + T. Na odcinku od skrzyżowania z 01 KDG 2/2 + T do najbliższego skrzyżowania ulica dwujezdniowa o jednym pasie ruchu na każdej jezdni, na pozostałym odcinku jednojezdniowa o dwóch pasach. Chodniki i ścieżki rowerowe oddzielone od jezdni pasem zieleni. Rozstaw linii rozgraniczających co najmniej 25 m. Przystanki autobusowe miejskiej komunikacji zbiorowej w wydzielonych zatokach. Obsługa terenu przyległego ograniczona. Dopuszcza się parkowanie w zatokach przyjezdniowych. Wszystkie skrzyżowania z ulicami poprzecznymi – skanalizowane. Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 5 m od linii rozgraniczających ulic.

W pasie drogowym ulicy dopuszcza się korytarze przeznaczone do lokalizacji obiektów i urządzeń infrastruktury, położone stycznie do linii rozgraniczających.

d) **04 KDL 1/2, 05 KDL 1/2, 06 KDL 1/2, 07 KDL 1/2, 08 KDL 1/2**

Są to ulice o kategorii lokalnej (L), dwukierunkowe o dwóch pasach ruchu. Chodniki oddzielone od jezdni pasem zieleni. Rozstaw linii rozgraniczających w obszarze opracowania minimum 20 m. Ulice umożliwiają bezpośrednią obsługę terenów przyległych. Dopuszcza się parkowanie w zatokach przyjezdniowych. Ewentualne przystanki autobusowe miejskiej komunikacji zbiorowej w wydzielonych zatokach.

W pasie drogowym ulicy dopuszcza się korytarze przeznaczone do lokalizacji obiektów i urządzeń infrastruktury, położone stycznie do linii rozgraniczających.

e) **09 KDD 1/2, 10 KDD 1/2**

Są to ulice nowoprojektowane, tworzące podstawową tkankę sieci ulicznej i obsługujące bezpośrednio teren przyległy. Rozstaw linii rozgraniczających

minimum 12 m, zalecana szerokość jezdni 5,5 m. Zaleca się oddzielenie chodników od jezdni rzędem drzew. Przejścia piesze należy przewidzieć z wtopionym krawężnikiem.

- f) Ustala się dwa rodzaje skrzyżowań z ulicami wewnętrznymi (kategorii KDW) o zdeterminowanej i niezdedeterminowanej lokalizacji.
- g) Na rysunku nr 2 określono zalecane zasady zagospodarowania i podziału terenów oraz zasady obsługi komunikacyjnej.

Rozdział 5 **Infrastruktura techniczna**

§ 27

1. Ustala się następujące zasady obsługi obszaru urządzeniami i sieciami infrastruktury technicznej:
 - a) wzdłuż pasa drogowego ulicy 01 KDG 2/2 + T od strony północno-zachodniej, stycznie zewnętrznie do linii rozgraniczającej, wyznacza się korytarz infrastrukturalny o szerokości 10 m oznaczony na rysunku planu symbolem **IT**;
 - b) przebieg sieci uzbrojenia terenu w korytarzach przeznaczonych do lokalizacji obiektów i urządzeń infrastruktury, położonych w pasach drogowych ulic, stycznie do linii rozgraniczających;
 - c) zaopatrzenie w wodę z projektowanego miejskiego magistralnego przewodu, prowadzonego od ul. Ogólnej – przedłużenia ul. płk. Dąbka do Krasnego Lasu;
 - d) odprowadzenie ścieków sanitarnych poprzez projektowaną, miejską sieć grawitacyjnej kanalizacji sanitarnej w kierunku oczyszczalni ścieków przy ul. Mazurskiej;
 - e) odprowadzenie ścieków deszczowych poprzez projektowaną, miejską sieć kanalizacji deszczowej, wyposażoną w urządzenia służące podczyszczaniu ścieków deszczowych, w kierunku otaczających teren Modrzewiny naturalnych cieków wodnych, odprowadzających wody opadowe w kierunku rzeki Elbląg;
 - f) zaopatrzenie w gaz ziemny jest możliwe w miarę zapotrzebowania;
 - g) zasilanie w ciepło z projektowanych obiektów i urządzeń ciepłownictwa, zlokalizowanych na terenie **3.2.PT**, w miejscu wyznaczonym na rysunku planu symbolem graficznym lub zastosowanie urządzeń grzewczych z wy-

korzystaniem sieci elektrycznej lub gazu przewodowego; dopuszcza się stosowanie innych paliw nie uciążliwych dla środowiska;

- h) zaopatrzenie w energię elektryczną z projektowanych obiektów i urządzeń elektroenergetycznych, zlokalizowanych na terenie **4.3.PT**, w miejscu wyznaczonym na rysunku planu symbolem graficznym lub sieci elektroenergetycznej;
- i) odpady komunalne należy gromadzić w sposób umożliwiający ich okresowe wywożenie na składowisko odpadów, zgodnie z zasadami przyjętymi przez gminę.

Rozdział 6 Przepisy końcowe

§ 28

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Elbląg.

§ 29

Ustala się stawkę procentową służącą pobieraniu jednorazowej opłaty, wnoszonej na rzecz gminy z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem niniejszego planu, zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 12 i art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30% wzrostu wartości nieruchomości.

§ 30

Uchyla się uchwałę Nr V/91/2003 Rady Miejskiej w Elblągu z dnia 17 kwietnia 2003 roku w sprawie Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Strefy Aktywności Modrzewina Południe w Elblągu opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego Nr 83 z dnia 13 czerwca 2003 roku, poz.1195.

§ 31

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

PRZEWODNICZĄCY

Rady Miejskiej w Elblągu

Janusz NOWAK