

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W ELBLĄGU

z dnia 2025 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu obszaru między ulicami Legionów i Częstochowską w Elblągu

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907, 1940, z 2025 r. poz. 527, 680) 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, z 2024 r. poz. 1824, z 2025 r. poz. 527) 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 2025 r. poz. 1153) w związku z uchwałą Nr XIX/582/2021 Rady Miejskiej w Elblągu z dnia 23 września 2021 roku w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu obszaru między ulicami Legionów i Częstochowską w Elblągu - stwierdzając, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy – miasta Elbląg, przyjętego uchwałą Nr XXVII/805/2022 Rady Miejskiej w Elblągu z dnia 3 listopada 2022 roku, uchwala się, co następuje:

Rozdział 1.
PRZEPISY OGÓLNE

§ 1. 1 Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu obszaru między ulicami Legionów i Częstochowską w Elblągu.

2. Szczegółowe granice obszaru objętego ustaleniami planu przedstawia rysunek planu na mapie sytuacyjno – wysokościowej w skali 1: 1000, 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 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 nieuregulowanych niniejszą uchwałą zastosowanie mają przepisy odrębne, odnoszące się do właściwości obszaru objętego ustaleniami planu.

§ 3. Celem niniejszej uchwały jest dokonanie regulacji planistycznych w zakresie przeznaczenia terenów oraz zasad ich zabudowy i zagospodarowania.

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

- 1) planie – oznacza to niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu obszaru między ulicami Legionów i Częstochowską w Elblągu;
- 2) uchwale – oznacza to niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Elblągu w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu obszaru między ulicami Legionów i Częstochowską w Elblągu;
- 3) rysunku planu – oznacza to rysunek planu na mapie sytuacyjno – wysokościowej w skali 1:1000, 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 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 rodzaj przeznaczenia terenu, które dopełniają funkcjonalnie przeznaczenie podstawowe, na warunkach określonych w przepisach szczegółowych – poszczególnych kartach terenów;
- 7) usługach nieuciążliwych – oznacza to, że prowadzona działalność usługowa nie może powodować przekroczeń standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych ani być źródłem uciążliwych oddziaływań poza obszarem oddziaływania obiektu;
- 8) nieprzekraczalnej linii zabudowy – oznacza linię, poza którą nie można lokalizować budynków;
- 9) obowiązującej linii zabudowy – oznacza to linię, na której mają być sytuowane frontowe ściany budynków.

§ 5. 1 Integralną częścią uchwały jest załącznik graficzny nr 1, tj. rysunek planu w skali 1:1000.

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

- 1) granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) symbol cyfrowo-literowy i kolory przyporządkowane poszczególnym terenom planu wraz z określeniem ich powierzchni;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 5) obowiązująca linia zabudowy;
- 6) obiekt należący do historycznego układu architektoniczno - urbanistycznego;

3. Oznaczenia graficzne informujące o uwarunkowaniach wynikających z przepisów odrębnych i stanu faktycznego:

- 1) przebieg napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV;
- 2) ciek wodny;
- 3) teren naturalnej retencji.

§ 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 i kolorem. 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 zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami 1MW, 2MW, 3MW, 4MW, 5MW;
 - b) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług, oznaczony na rysunku planu symbolem MW-U;
 - c) teren usług kultu religijnego, oznaczony na rysunku planu symbolem UR;
 - d) tereny zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolami 1ZP i 2ZP;
 - e) teren drogi zbiorczej oznaczony na rysunku planu symbolem KDZ;
 - f) tereny dróg dojazdowych oznaczone na rysunku planu symbolami 1KDD, 2KDD, 3KDD;
 - g) tereny komunikacji pieszej, oznaczone na rysunku planu symbolem 1KPP, 2KPP;
 - h) teren parkingu, oznaczony na rysunku planu symbolem KOP.
- 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) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, ochrony krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej, zawarte w przepisach szczegółowych niniejszej uchwały – kartach terenów;
- 6) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, zawarte w przepisach szczegółowych niniejszej uchwały – kartach terenów;
- 7) zasady kształtowania zabudowy – zawarte w przepisach szczegółowych niniejszej uchwały – kartach terenów;
- 8) wskaźniki i zasady zagospodarowania terenów – zawarte w przepisach szczegółowych niniejszej uchwały – kartach terenów;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu w tym zakaz zabudowy, zawarte w przepisach szczegółowych niniejszej uchwały – kartach terenów
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz obsługa komunikacyjna terenów zawarte w przepisach szczegółowych niniejszej uchwały – kartach terenów;
- 11) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy oraz zasady funkcjonowania systemów infrastruktury technicznej, zawarte w przepisach szczegółowych niniejszej uchwały – kartach terenów;
- 12) 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, określono w przepisach szczegółowych niniejszej uchwały – kartach terenów.

§ 8. W planie nie określa się:

- 1) szczególnych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa, ponieważ:
 - a) w granicach obszaru objętego planem nie występują tereny górnicze ani obszary osuwania się mas ziemnych,
 - b) zgodnie z Audytem krajobrazowym województwa warmińsko-mazurskiego z dnia 25 marca 2025 roku, teren objęty projektem planu nie znajduje się w wykazie krajobrazów priorytetowych;
- 3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

Rozdział 2.

PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE KARTY TERENÓW

§ 9. KARTA TERENU 1MW - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem 1MW; powierzchnia terenu – 0,70 ha.

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: teren usług;
- 3) dopuszcza się realizację dojść i dojazdów, miejsc do parkowania, urządzeń sportowo - rekreacyjnych, placów zabaw, zieleni urządzonej oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: ustalenia zawarte w ust. 7 i 8 niniejszej karty.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) działalność usługowa nie może powodować przekroczeń standardów środowiska, określonych w przepisach odrębnych ani być źródłem uciążliwych oddziaływań dla funkcji mieszkaniowej;
- 2) wymóg ochrony akustycznej jak dla zabudowy mieszkaniowo - usługowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;

4. Zasady kształtowania krajobrazu: ustalenia zawarte w ust. 7 i 8 niniejszej karty.

5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, ochrony krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej: nie ustala się.

6. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie ustala się.

7. Zasady kształtowania zabudowy:

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu miejscowego;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy: 18,0 m;
- 3) liczba kondygnacji nadziemnych: od 3 do 5;
- 4) geometria dachów: dachy płaskie;
- 5) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnej;

8. Wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu:

- 1) nadziemna intensywność zabudowy: minimalna 1,0 - maksymalna 2,0;
- 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 40%;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 25%;
- 4) minimalna liczba miejsc do parkowania zgodnie ze wskaźnikiem:
 - a) 1,5 miejsca na 1 lokal mieszkalny;
 - b) 1 miejsce na 100 m² powierzchni użytkowej usług, lecz nie mniej niż 1 miejsce na 1 lokal usługowy;
 - c) za miejsce do parkowania uznaje się miejsce w kondygnacji podziemnej lub w kubaturze nadziemnej budynku;
- 5) minimum 4% wszystkich miejsc do parkowania, lecz nie mniej niż jedno miejsce, należy przeznaczyć na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
- 6) miejsca do parkowania należy realizować w liniach rozgraniczających terenu 1MW.

9. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu w tym zakaz zabudowy: nie ustala się.

10. Obsługa komunikacyjna terenu: z ulic dojazdowych, oznaczonych na rysunku planu symbolami 2KDD i 3KDD.

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

- 1) powiązanie układu sieci infrastruktury technicznej należy realizować poprzez sieci, które posiadają swój przebieg poza granicą opracowania planu;
- 2) sieci infrastruktury technicznej należy realizować zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 3) zaopatrzenie w wodę z miejskiej sieci wodociągowej;
- 4) odprowadzanie ścieków sanitarnych do zbiorczej kanalizacji sanitarnej;
- 5) odprowadzanie wód opadowych 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 umożliwiające większą infiltrację wód opadowych poprzez stosowanie na dużych powierzchniach takich jak parkingi, czy place powierzchni przepuszczalnych;
- 6) zasilanie w energię należy zapewnić zgodnie z przepisami odrębnymi.

12. Stawkę procentową, o której mowa w §7 pkt 12 ustala się dla terenu 1MW w wysokości 30%.

§ 10. KARTA TERENU 2MW - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem 2MW; powierzchnia terenu – 1,76 ha.

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: teren usług;
- 3) dopuszcza się realizację dojść i dojazdów, miejsc do parkowania, urządzeń sportowo - rekreacyjnych, placów zabaw, zieleni urządzonej oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: ustalenia zawarte w ust. 7 i 8 niniejszej karty.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) działalność usługowa nie może powodować przekroczeń standardów środowiska, określonych w przepisach odrębnych ani być źródłem uciążliwych oddziaływań dla funkcji mieszkaniowej;
- 2) ustala się wymóg ochrony akustycznej jak dla zabudowy mieszkaniowo - usługowej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Zasady kształtowania krajobrazu: ustalenia zawarte w ust. 7 i 8 niniejszej karty.

5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, ochrony krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej: nie ustala się.

6. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie ustala się.

7. Zasady kształtowania zabudowy:

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy: 18,0 m;
- 3) liczba kondygnacji nadziemnych: od 3 do 5;
- 4) geometria dachów: dach płaski;

8. Wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu:

- 1) nadziemna intensywność zabudowy: minimalna 1,0 – maksymalna 2,0;
- 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 40%;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 25%;
- 4) minimalną liczbę miejsc do parkowania należy zabezpieczyć zgodnie ze wskaźnikiem:
 - a) 1,5 miejsca na 1 lokal mieszkalny;
 - b) 1 miejsce na 100 m² powierzchni użytkowej usług lecz nie mniej niż 1 miejsce na 1 lokal usługowy;
 - c) za miejsce do parkowania uznaje się miejsce w kondygnacji podziemnej lub w kubaturze nadziemnej budynku;
- 5) minimum 4% wszystkich miejsc do parkowania, lecz nie mniej niż jedno miejsce, należy przeznaczyć na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
- 6) miejsca do parkowania należy realizować w liniach rozgraniczających terenu 2MW;

9. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu w tym zakaz zabudowy: w sąsiedztwie terenu przebiega linia elektroenergetyczna o napięciu 110kV, której oś oznaczono na rysunku planu; ograniczenia w zagospodarowaniu terenu określają przepisy odrębne;

10. Obsługa komunikacyjna terenu: z ulicy Legionów oznaczonej na rysunku planu symbolem KDZ oraz ulicy dojazdowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 3KDD;

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

- 1) powiązanie układu sieci infrastruktury technicznej należy realizować poprzez sieci, które posiadają swój przebieg poza granicą opracowania planu;

- 2) sieci infrastruktury technicznej należy realizować zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 3) zaopatrzenie w wodę z miejskiej sieci wodociągowej;
- 4) odprowadzanie ścieków sanitarnych do zbiorczej kanalizacji sanitarnej;
- 5) odprowadzanie wód opadowych 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 umożliwiające większą infiltrację wód opadowych poprzez stosowanie na dużych powierzchniach takich jak parkingi czy place powierzchni przepuszczalnych;
- 6) zasilanie w energię należy zapewnić zgodnie z przepisami odrębnymi.

12. Stawkę procentową, o której mowa w §7 pkt 12 ustala się dla terenu 2MW w wysokości 30%.

§ 11. KARTA TERENU 3MW - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem 3MW; powierzchnia terenu – 0,18 ha.

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) dopuszcza się realizację dojazdów, miejsc do parkowania, urządzeń sportowo - rekreacyjnych, placów zabaw, zieleni urządzonej oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: ustalenia zawarte w ust. 5,7 i 8 niniejszej karty.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: wymóg ochrony akustycznej jak dla zabudowy mieszkaniowej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Zasady kształtowania krajobrazu: ustalenia zawarte w ust. 5,7,8 niniejszej karty.

5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, ochrony krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) obejmuje się ochroną konserwatorską istniejący budynek mieszkalny, należący do historycznego układu architektoniczno-urbanistycznego ulicy Częstochowskiej;
- 2) dla budynku objętego ochroną obowiązują ustalenia wynikające z przepisów odrębnych.

6. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie ustala się.

7. Zasady kształtowania zabudowy:

- 1) należy zachować pierwotny rzut budynku mieszkalnego, gabaryty, geometrię dachu i jego pokrycie, artykulację elewacji, materiały wykończeniowe elewacji, rozmieszczenie otworów okiennych i drzwiowych;
- 2) obowiązują ustalenia wynikające z przepisów odrębnych.

8. Wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu:

- 1) nadziemna intensywność zabudowy: minimalna 0,34 - maksymalna 0,4;
- 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 17 %;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 40%;
- 4) minimalna liczba miejsc do parkowania zgodnie ze wskaźnikiem: 1 miejsce na 1 lokal mieszkalny;
- 5) nie ustala się minimalnej liczby miejsc na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
- 6) miejsca do parkowania należy realizować w liniach rozgraniczających terenu 3MW.

9. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu w tym zakaz zabudowy: nie ustala się;

10. Obsługa komunikacyjna terenu: z ulicy Częstochowskiej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDD;

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

- 1) powiązanie układu sieci infrastruktury technicznej należy realizować poprzez sieci, które posiadają swój przebieg poza granicą opracowania planu;
- 2) sieci infrastruktury technicznej należy realizować zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 3) zaopatrzenie w wodę z miejskiej sieci wodociągowej;
- 4) odprowadzanie ścieków sanitarnych do zbiorczej kanalizacji sanitarnej;
- 5) odprowadzanie wód opadowych w ramach systemów obsługujących miasto;
- 6) zasilanie w energię należy zapewnić zgodnie z przepisami odrębnymi.

12. Stawkę procentową, o której mowa w §7 pkt 12 ustala się dla terenu 3MW w wysokości 30%.

§ 12. KARTA TERENU 4MW; - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem 4MW; powierzchnia terenu – 0,17 ha.

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) dopuszcza się realizację dojść i dojazdów, miejsc do parkowania, urządzeń sportowo - rekreacyjnych, placów zabaw, zieleni urządzonej oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: ustalenia zawarte w ust. 7 i 8 niniejszej karty.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: wymóg ochrony akustycznej jak dla zabudowy mieszkaniowej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Zasady kształtowania krajobrazu: ustalenia zawarte w ust. 7 i 8 niniejszej karty.

5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, ochrony krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej: nie ustala się.

6. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: ustala się.

7. Zasady kształtowania zabudowy:

- 1) obowiązująca linia zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy: 12,0 m;
- 3) liczba kondygnacji nadziemnych: 3;
- 4) geometria dachu: dach dwuspadowy, symetryczny, o kącie nachylenia połaci dachowych 40° - 45°, kalenica główna równoległa do ulicy Częstochowskiej;
- 5) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnej.

8. Wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu:

- 1) nadziemna intensywność zabudowy: minimalna 0,5 - maksymalna 0,75;
- 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 25%;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 40%;
- 4) minimalna liczba miejsc do parkowania zgodnie ze wskaźnikiem: 1miejsce na 1 lokal mieszkalny; za miejsce do parkowania uznaje się miejsce w kondygnacji podziemnej lub w kubaturze nadziemnej budynku;
- 5) nie ustala się minimalnej liczby miejsc na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
- 6) miejsca do parkowania należy realizować w liniach rozgraniczających terenu 4MW.

9. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu w tym zakaz zabudowy: nie ustala się;

10. Obsługa komunikacyjna terenu: z ulicy Częstochowskiej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDD;

11. Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) powiązanie układu sieci infrastruktury technicznej należy realizować poprzez sieci, które posiadają swój przebieg poza granicą opracowania planu;
- 2) sieci infrastruktury technicznej należy realizować zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 3) zaopatrzenie w wodę z miejskiej sieci wodociągowej;
- 4) odprowadzanie ścieków sanitarnych do zbiorczej kanalizacji sanitarnej;
- 5) odprowadzanie wód opadowych 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 umożliwiające większą infiltrację wód opadowych poprzez stosowanie na dużych powierzchniach takich jak parkingi czy place powierzchni przepuszczalnych;
- 6) zasilanie w energię należy zapewnić zgodnie z przepisami odrębnymi.

12. Stawkę procentową, o której mowa w §7 pkt 12 ustala się dla terenu 4MW w wysokości 30%.

§ 13. KARTA TERENU 5MW - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem 5MW; powierzchnia terenu – 0,21 ha.

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) dopuszcza się realizację dojść i dojazdów, miejsc do parkowania, urządzeń sportowo - rekreacyjnych, placów zabaw, zieleni urządzonej oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: ustalenia zawarte w ust. 7 i 8 niniejszej karty.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: wymóg ochrony akustycznej jak dla zabudowy mieszkaniowej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Zasady kształtowania krajobrazu: ustalenia zawarte w ust. 7,8 niniejszej karty.

5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, ochrony krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej: nie ustala się.

6. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie ustala się.

7. Zasady kształtowania zabudowy:

- 1) obowiązująca i nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy: 12 m;
- 3) liczba kondygnacji nadziemnych: do 3;
- 4) geometria dachów: dachy dwuspadowe, symetryczne, kąt nachylenia połaci dachowych 40° - 45°;
- 5) pokrycie dachów: dachówka ceramiczna w kolorze ceglastoczerwonym;
- 6) dopuszcza się możliwość realizacji kondygnacji podziemnej.

8. Wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu:

- 1) nadziemna intensywność zabudowy: minimalna 0,3 - maksymalna 0,9;
- 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 30%;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%;

- 4) minimalna liczba miejsc do parkowania zgodnie ze wskaźnikiem: 1 miejsce na 1 lokal mieszkalny; za miejsce do parkowania uznaje się miejsce w kondygnacji podziemnej lub w kubaturze nadziemnej budynku;
- 5) nie ustala się minimalnej liczby miejsc na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
- 6) miejsca do parkowania należy realizować w liniach rozgraniczających terenu 5MW.

9. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu w tym zakaz zabudowy: nie ustala się;

10. Obsługa komunikacyjna terenu: z ulicy Częstochowskiej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDD i z terenu parkingu, oznaczonego na rysunku planu symbolem KOP;

11. Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) powiązanie układu sieci infrastruktury technicznej należy realizować poprzez sieci, które posiadają swój przebieg poza granicą opracowania planu;
- 2) sieci infrastruktury technicznej należy realizować zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 3) zaopatrzenie w wodę z miejskiej sieci wodociągowej;
- 4) odprowadzanie ścieków sanitarnych do zbiorczej kanalizacji sanitarnej;
- 5) odprowadzanie wód opadowych 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 umożliwiające większą infiltrację wód opadowych poprzez stosowanie na dużych powierzchniach takich jak parkingi czy place powierzchni przepuszczalnych;
- 6) zasilanie w energię należy zapewnić zgodnie z przepisami odrębnymi.

12. Stawkę procentową, o której mowa w §7 pkt 12 ustala się dla terenu 5MW w wysokości 30%.

§ 14. KARTA TERENU MW-U - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług, oznaczony na rysunku planu symbolem MW-U; powierzchnia terenu – 0,19 ha.

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług;
- 2) dopuszcza się realizację dojazdów, miejsc do parkowania, urządzeń sportowo - rekreacyjnych, placów zabaw, zieleni urządzonej oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: ustalenia zawarte w ust. 7, 8 niniejszej karty.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) działalność usługowa nie może powodować przekroczeń standardów środowiska, określonych w przepisach odrębnych ani być źródłem uciążliwych oddziaływań dla funkcji mieszkaniowej;
- 2) wymóg ochrony akustycznej jak dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Zasady kształtowania krajobrazu: ustalenia zawarte w ust. 7,8 niniejszej karty.

5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, ochrony krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej: nie ustala się.

6. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie ustala się.

7. Zasady kształtowania zabudowy:

- 1) obowiązująca linia zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy: 12,0 m;

- 3) liczba kondygnacji nadziemnych: 2 do 3;
- 4) geometria dachu: dach dwuspadowy, symetryczny, o kącie nachylenia połaci dachowych 40° - 45°, kalenica główna sytuowana równolegle do ulicy Częstochowskiej;
- 5) pokrycie dachu: dachówka ceramiczna w kolorze ceglastoczerwonym;
- 6) nowoprojektowana zabudowa powinna nawiązywać charakterem do budynku istniejącego, o którym mowa w § 11 ust. 5 oraz harmonijnie wkomponowywać się w historyczny układ architektoniczno-urbanistyczny ul. Częstochowskiej;
- 7) dopuszcza się możliwość realizacji kondygnacji podziemnej.

8. Wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu:

- 1) nadziemna intensywność zabudowy: minimalna 0,50 - maksymalna 0,75;
- 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 25%;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 40%;
- 4) minimalna liczba miejsc do parkowania zgodnie ze wskaźnikiem:
 - a) 1 miejsce na 1 lokal mieszkalny;
 - b) 1 miejsce na 100 m² powierzchni użytkowej usług, lecz nie mniej niż 1 miejsce na 1 lokal usługowy;
 - c) za miejsce do parkowania uznaje się miejsce w kondygnacji podziemnej lub w kubaturze nadziemnej budynku;
- 5) 4% wszystkich miejsc do parkowania, lecz nie mniej niż jedno miejsce, należy przeznaczyć na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
- 6) miejsca do parkowania należy realizować w liniach rozgraniczających terenu MW-U;

9. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu w tym zakaz zabudowy: nie ustala się;

10. Obsługa komunikacyjna terenu: z ulicy Częstochowskiej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDD;

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

- 1) powiązanie układu sieci infrastruktury technicznej należy realizować poprzez sieci, które posiadają swój przebieg poza granicą opracowania planu;
- 2) sieci infrastruktury technicznej należy realizować zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 3) zaopatrzenie w wodę z miejskiej sieci wodociągowej;
- 4) odprowadzanie ścieków sanitarnych do zbiorczej kanalizacji sanitarnej;
- 5) odprowadzanie wód opadowych 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 umożliwiające większą infiltrację wód opadowych poprzez stosowanie na dużych powierzchniach takich jak parkingi, czy place powierzchni przepuszczalnych;
- 6) zasilanie w energię należy zapewnić zgodnie z przepisami odrębnymi.

12. Stawkę procentową, o której mowa w §7 pkt 12 ustala się dla terenu MW-U w wysokości 30%.

§ 15. KARTA TERENU UR - teren usług kultu religijnego, oznaczony na rysunku planu symbolem UR; powierzchnia terenu – 1,20 ha.

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren usług kultu religijnego.
- 2) dopuszcza się realizację dojazdów i dojazdów, miejsc do parkowania, zieleni urządzonej oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.
 2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: ustalenia zawarte w ust. 7 i 8 niniejszej karty.
 3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: działalność usługowa nie może powodować przekroczeń standardów środowiska, określonych w przepisach odrębnych ani być źródłem uciążliwych oddziaływań dla funkcji mieszkaniowej.
 4. Zasady kształtowania krajobrazu: ustalenia zawarte w ust. 7 i 8 niniejszej karty.
 5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, ochrony krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej: nie ustala się.
 6. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: zagospodarowanie terenu należy dostosować do potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w przepisach odrębnych.
 7. Zasad kształtowania zabudowy:
 - 1) maksymalna wysokość zabudowy: nie ustala się;
 - 2) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 3;
 - 3) geometria dachu: nie ustala się;
 8. Wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu:
 - 1) nadziemna intensywność zabudowy: minimalna 0,1 - maksymalna 0,40;
 - 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 20 %;
 - 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%;
 - 4) minimalna liczba miejsc do parkowania zgodnie ze wskaźnikiem: 1 miejsce na 100 m² powierzchni użytkowej usług;
 - 5) 4% wszystkich miejsc do parkowania należy przeznaczyć na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową
 - 6) miejsca do parkowania należy realizować w liniach rozgraniczających terenu UR;
 9. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu w tym zakaz zabudowy: nie ustala się;
 10. Obsługa komunikacyjna terenu: z ulicy Częstochowskiej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDD;
 11. Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:
 - 1) powiązanie układu sieci infrastruktury technicznej należy realizować poprzez sieci, które posiadają swój przebieg poza granicą opracowania planu;
 - 2) sieci infrastruktury technicznej należy realizować zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
 - 3) zaopatrzenie w wodę z miejskiej sieci wodociągowej;
 - 4) odprowadzanie ścieków sanitarnych do zbiorczej kanalizacji sanitarnej;
 - 5) odprowadzanie wód opadowych w ramach systemów obsługujących miasto;
 - 6) zasilanie w energię należy zapewnić zgodnie z przepisami odrębnymi.
 12. Stawkę procentową, o której mowa w §7 pkt 12 ustala się dla terenu UR w wysokości 30%.

§ 16. KARTA TERENU 1ZP - teren zieleni urządzonej, oznaczony na rysunku planu symbolem 1ZP; powierzchnia terenu – 0,48 ha.

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren zieleni urządzonej;

- 2) przeznaczenie uzupełniające: teren komunikacji pieszej;
- 3) dopuszcza się realizację urządzeń sportowo - rekreacyjnych, placów zabaw, obiektów małej architektury oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: ustalenia zawarte w ust. 7 i 8 niniejszej karty.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: ustala się obowiązek ochrony istniejącej zieleni średniej i wysokiej oraz istniejącego cieków wodnych.

4. Zasady kształtowania krajobrazu: ustalenia zawarte w ust. 7 i 8 niniejszej karty.

5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, ochrony krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej: nie ustala się.

6. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: zagospodarowanie terenu należy dostosować do potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w przepisach odrębnych.

7. Zasady kształtowania zabudowy: ustala się zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych.

8. Wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu:

- 1) intensywności zabudowy minimalna i maksymalna: nie dotyczy;
- 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy: nie dotyczy;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 80%;
- 4) tereny należy zagospodarowywać zielenią niską i wysoką w sposób kompozycyjnie i funkcjonalnie zintegrowany z sąsiednim terenem mieszkaniowym;
- 5) należy dokonać adaptacji funkcjonalno-przestrzennej odkrytego cieków wodnych oraz aranżacji jego otoczenia zielenią urządzoną w celu wytworzenia przestrzeni o charakterze rekreacyjnym dla użytkowników terenów mieszkaniowych;
- 6) zakaz lokalizacji miejsc do parkowania;

9. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu w tym zakaz zabudowy: przez teren przebiega linia elektroenergetyczna o napięciu 110kV, której oś oznaczono na rysunku planu; ograniczenia w zagospodarowaniu terenu określają przepisy odrębne.

10. Obsługa komunikacyjna terenu: z ulicy Legionów, oznaczonej na rysunku planu symbolem KDZ oraz z ulicy dojazdowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 2KDD.

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

- 1) powiązanie układu sieci infrastruktury technicznej należy realizować poprzez sieci, które posiadają swój przebieg poza granicą opracowania planu;
- 2) sieci infrastruktury technicznej należy realizować zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

12. Stawkę procentową, o której mowa w §7 pkt 12 ustala się dla terenu 1ZP w wysokości 30%.

§ 17. KARTA TERENU 2ZP - teren zieleni urządzonej, oznaczony na rysunku planu symbolem 2ZP; powierzchnia terenu – 0,62 ha.

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren zieleni urządzonej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: teren komunikacji pieszej;
- 3) dopuszcza się realizację urządzeń sportowo - rekreacyjnych, placów zabaw, obiektów małej architektury oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: ustalenia zawarte w ust. 7 i 8 niniejszej karty.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: ustala się obowiązek ochrony istniejącej zieleni średniej i wysokiej oraz istniejącego cieków wodnych.

4. Zasady kształtowania krajobrazu: ustalenia zawarte w ust. 7 i 8 niniejszej karty.

5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, ochrony krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej: nie ustala się.

6. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: zagospodarowania terenu należy dostosować do potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w przepisach odrębnych.

7. Zasady kształtowania zabudowy: ustala się zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych.

8. Wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu:

- 1) nadziemna intensywności zabudowy: nie dotyczy,
- 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy: nie dotyczy;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 80%.
- 4) tereny należy zagospodarowywać zielenią niską i wysoką w sposób kompozycyjnie i funkcjonalnie zintegrowany z sąsiednim terenem mieszkaniowym;
- 5) należy dokonać adaptacji funkcjonalno-przestrzennej odkrytego cieków wodnych i terenu naturalnej retencji oraz aranżacji ich otoczenia zielenią urządzoną w celu wytworzenia przestrzeni o charakterze rekreacyjnym dla użytkowników terenów mieszkaniowych;
- 6) zakaz lokalizacji miejsc do parkowania;

9. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu w tym zakaz zabudowy: przez teren przebiega linia elektroenergetyczna o napięciu 110kV, której oś oznaczono na rysunku planu; ograniczenia w zagospodarowaniu terenu określają przepisy odrębne.

10. Obsługa komunikacyjna terenu: z ulicy dojazdowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 2KDD oraz z ciągu pieszego oznaczonego na rysunku planu symbolem KPP.

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

- 1) powiązanie układu sieci infrastruktury technicznej należy realizować poprzez sieci, które posiadają swój przebieg poza granicą opracowania planu;
- 2) sieci infrastruktury technicznej należy realizować zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

12. Stawkę procentową, o której mowa w §7 pkt 12 ustala się dla terenu 2ZP w wysokości 30%.

§ 18. KARTA TERENU KDZ – teren drogi zbiorczej oznaczony na rysunku plany symbolem KDZ

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren drogi zbiorczej;
- 2) dopuszcza się realizację zieleni urządzonej, miejsc do parkowania, ścieżek pieszych i rowerowych, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: ustalenia zawarte w ust. 7 i 8 niniejszej karty.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: oddziaływanie związane z funkcjonowaniem komunikacji nie może przekraczać standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych oraz nie może być uciążliwe dla sąsiedniej zabudowy mieszkaniowej

4. Zasady kształtowania krajobrazu: ustalenia zawarte w ust. 7 i 8 niniejszej karty.

5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: nie ustala się.

6. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: zagospodarowania terenu należy dostosować do potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w przepisach odrębnych.

7. Zasady kształtowania zabudowy:

- 1) ustala się zakaz realizacji obiektów budowlanych z wyjątkiem obiektów związanych z utrzymaniem i obsługą ruchu drogowego oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy: 3,0m.

8. Wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu:

- 1) nadziemna intensywności zabudowy: nie ustala się;
- 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 10%;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 5%.

9. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu w tym zakaz zabudowy: przez teren przebiega linia elektroenergetyczna o napięciu 110kV, której oś oznaczono na rysunku planu; ograniczenia w zagospodarowaniu terenu określają przepisy odrębne.

10. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: należy zachować ciągłość powiązań elementów pasa drogowego w granicach obszaru objętego planem oraz z zewnętrznym układem drogowym.

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

- 1) powiązanie układu sieci infrastruktury technicznej należy realizować poprzez sieci, które posiadają swój przebieg poza granicą opracowania planu;
- 2) sieci infrastruktury technicznej należy realizować zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

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

§ 19. KARTA TERENU KDD – tereny dróg dojazdowych oznaczone na rysunku plany symbolami 1KDD, 2KDD, 3KDD.

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren drogi dojazdowej;
- 2) dopuszcza się realizację zieleni urządzonej, miejsc do parkowania, ścieżek pieszych i rowerowych, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: ustalenia zawarte w ust. 7 i 8 niniejszej karty.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: oddziaływanie związane z funkcjonowaniem komunikacji nie może przekraczać standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych oraz nie może być uciążliwe dla sąsiedniej zabudowy mieszkaniowej

4. Zasady kształtowania krajobrazu: ustalenia zawarte w ust. 7 i 8 niniejszej karty.

5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, ochrony krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej: nie ustala się.

6. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: zagospodarowania terenu należy dostosować do potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w przepisach odrębnych.

7. Zasady kształtowania zabudowy: ustala się zakaz realizacji obiektów budowlanych z wyjątkiem obiektów związanych z utrzymaniem i obsługą ruchu drogowego oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

8. Wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu:

- 1) nadziemna intensywności zabudowy: minimalna 0 - maksymalna 0,01;
- 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 10%;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 5%.

9. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu w tym zakaz zabudowy: przez teren 2KDD przebiega linia elektroenergetyczna o napięciu 110kV, której oś oznaczono na rysunku planu; ograniczenia w zagospodarowaniu terenu określają przepisy odrębne.

10. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) należy zachować ciągłość powiązań elementów pasów drogowych w granicach obszaru objętego planem oraz z zewnętrznym układem drogowym;
- 2) remont i przebudowa istniejącej drogi 1KDD – ul. Częstochowska z uwzględnieniem przepisów odrębnych;
- 3) realizacja projektowanych dróg 2KDD i 3KDD z uwzględnieniem przepisów odrębnych.

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

- 1) powiązanie układu sieci infrastruktury technicznej należy realizować poprzez sieci, które posiadają swój przebieg poza granicą opracowania planu;
- 2) sieci infrastruktury technicznej należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi.

12. Stawkę procentową, o której mowa w §7 pkt 12 ustala się dla terenu 1KDD, 2KDD, 3KDD w wysokości 30%.

§ 20. KARTA TERENU KPP – teren komunikacji pieszej oznaczony na rysunku plany symbolem 1KPP i 2KPP.

1. Przeznaczenie podstawowe terenu: teren komunikacji pieszej.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: ustalenia zawarte w ust. 7 i 8 niniejszej karty.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: ustala się obowiązek ochrony istniejącej zieleni wysokiej na terenie 2KPP z uwzględnieniem przepisów odrębnych.

4. Zasady kształtowania krajobrazu: ustalenia zawarte w ust. 7 i 8 niniejszej karty.

5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków ochrony krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej: nie ustala się.

6. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: zagospodarowania terenu należy dostosować do potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w przepisach odrębnych.

7. Zasady kształtowania zabudowy: ustala się zakaz realizacji obiektów budowlanych z wyjątkiem sieci infrastruktury technicznej.

8. Wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu:

- 1) nadziemna intensywności zabudowy: nie dotyczy;
- 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy: nie dotyczy;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: nie ustala się;

9. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu w tym zakaz zabudowy: nie ustala się.

10. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) powiązanie układu sieci infrastruktury technicznej należy realizować poprzez sieci, które posiadają swój przebieg poza granicą opracowania planu;
- 2) sieci infrastruktury technicznej należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi.

12. Stawkę procentową, o której mowa w §7 pkt 12 ustala się dla terenu 1KPP, 2KPP w wysokości 30%.

§ 21. KARTA TERENU KOP – teren parkingu oznaczony na rysunku planu symbolem KOP.

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren parkingu;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: teren drogi dojazdowej, zieleni urządzonej;
- 3) dopuszcza się realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: ustalenia zawarte w ust. 7 i 8 niniejszej karty.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: oddziaływanie związane z funkcjonowaniem komunikacji nie może przekraczać standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych oraz nie może być uciążliwe dla sąsiedniej zabudowy mieszkaniowej

4. Zasady kształtowania krajobrazu: ustalenia zawarte w ust. 7 i 8 niniejszej karty.

5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, ochrony krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej: nie ustala się.

6. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: zagospodarowania terenu należy dostosować do potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w przepisach odrębnych.

7. Zasady kształtowania zabudowy: ustala się zakaz realizacji obiektów budowlanych z wyjątkiem obiektów związanych z utrzymaniem i obsługą ruchu drogowego oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

8. Wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu:

- 1) nadziemna intensywności zabudowy: minimalna 0 - maksymalna 0,01;
- 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 10%;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 5%.

9. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu w tym zakaz zabudowy: nie ustala się.

10. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) należy zachować ciągłość powiązań elementów pasa drogowego w granicach obszaru objętego planem oraz z zewnętrznym układem drogowym;
- 2) remont i przebudowa istniejącego parkingu z uwzględnieniem przepisów odrębnych.

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

- 1) powiązanie układu sieci infrastruktury technicznej należy realizować poprzez sieci, które posiadają swój przebieg poza granicą opracowania planu;
- 2) sieci infrastruktury technicznej należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

Rozdział 3. PRZEPISY KOŃCOWE

§ 22. Tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla Truso-Zachód w Elblągu, zatwierdzonego uchwałą Nr XXII/480/2009 Rady Miejskiej w Elblągu z dnia 25.06.2009 r. w odniesieniu do terenu znajdującego się w granicach objętych ustaleniami niniejszej uchwały.

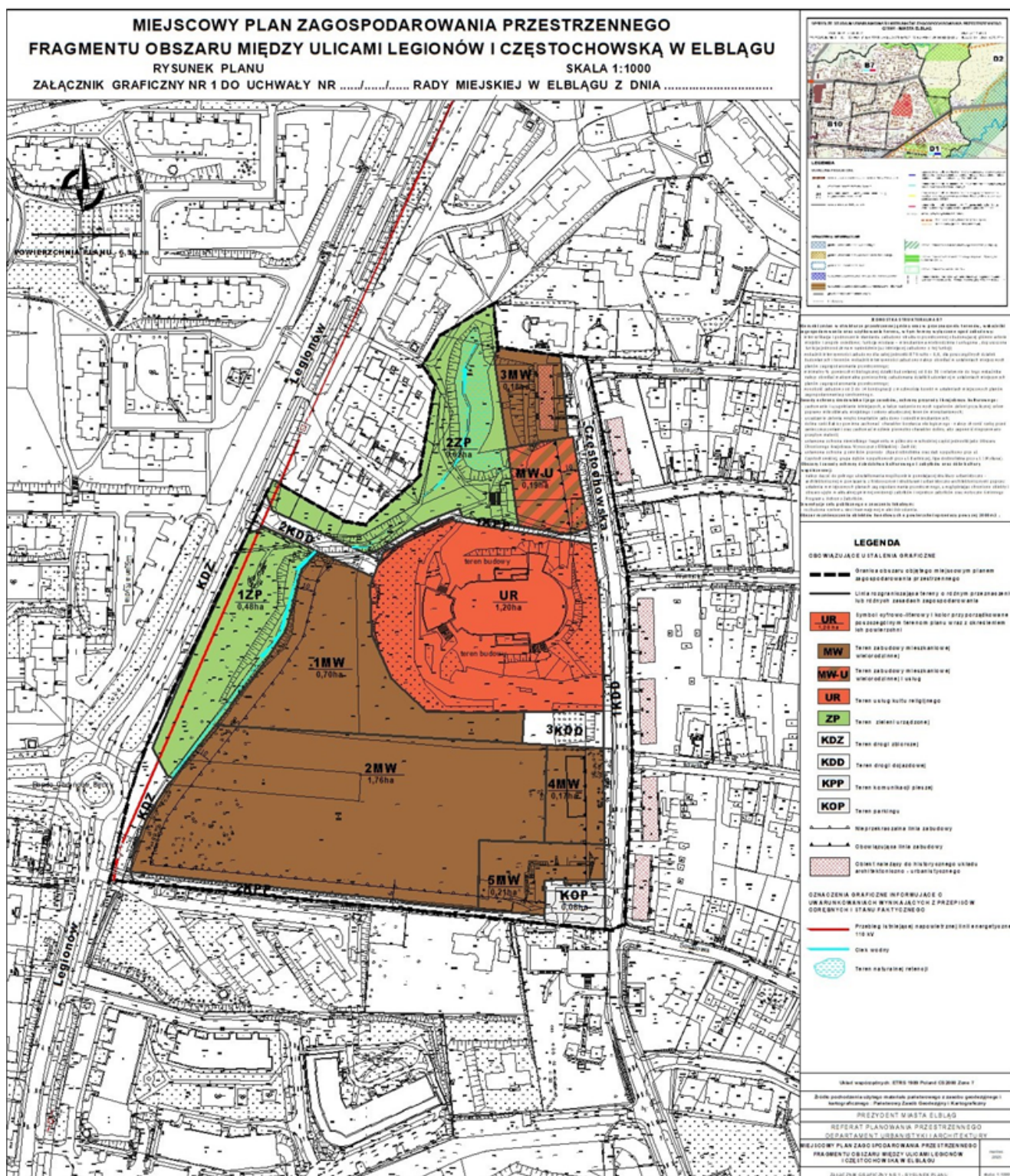
§ 23. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Elbląg.

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

Przewodnicząca Rady
Miejskiej w Elblągu

Grażyna Kluge

z dnia.....2025 r.



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr

Rady Miejskiej w Elblągu

z dnia.....2025 r.

Rozstrzygnięcie w sprawie uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu obszaru między ulicami Legionów i Częstochowską w Elblągu

W trakcie wyłożenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu obszaru między ulicami Legionów i Częstochowską w Elblągu do publicznego wglądu, w okresie od 17.03.2025 r. do dnia 07.04.2025 r. oraz w terminie wnoszenia uwag, wyznaczonym w obwieszczeniu na dzień 22.04.2025 r., zgodnie z procedurą określoną w art. 17 pkt 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2024 r. poz 1130, 1907, 1940, z 2025 r. poz. 527, 680) 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, z 2025 r. poz. 527) nie wpłynęło żadne pismo z uwagami.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr
Rady Miejskiej w Elblągu
z dnia.....2025 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907, 1940, z 2025 r. poz. 527, 680) oraz art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2025 r. poz. 1153) Rada Miejska w Elblągu rozstrzyga co następuje:

LP	INWESTYCJE Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ NALEŻĄCE DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY		ZASADY I ŹRÓDŁA FINANSOWANIA	TERMIN REALIZACJI
			1-z budżetu gminy 2-dotacje, fundusze 3-kredyty, pożyczki 4-obligacje komunalne 5-inne	1- zadanie krótkookresowe (do jednego roku) 2-zadania wieloletnie (powyżej jednego roku)
1.	2.	3.	4.	5.
1	DROGI PUBLICZNE	Droga dojazdowa	1+2+3+4+5	2

*w wierszach wpisano odpowiednie numery zgodnie z podanymi w nagłówkach kolumn

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr

Rady Miejskiej w Elblągu

z dnia 2025 r.

Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907, 1940, z 2025 r. poz. 527,680) 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, z 2024 r. poz. 1824, z 2025 r. poz. 527) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

Uzasadnienie

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu obszaru między ulicami Legionów i Częstochowską w Elblągu

I. PODSTAWA PRAWNA

Art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym tj.: Wójt, burmistrz albo prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego, zawierający część tekstową i graficzną, zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem, wraz z uzasadnieniem. W uzasadnieniu przedstawia się w szczególności:

- 1) sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4;
- 2) zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2 oraz sposób uwzględnienie uniwersalnego projektowania;
- 3) wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Art. 67 ust. 3 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, z 2024 r. poz. 1824, z 2025 r. poz. 527) tj.: Do spraw opracowania i uchwalania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego albo ich zmian:

1) przepisy art. 2 pkt 28-35, art. 15 ust. 2 pkt 6, ust. 3 pkt 11-13, art. 16 ust. 1a oraz art. 17 pkt 6 ustawy zmienianej w art. 1 stosuje się w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą - w przypadku gdy nie wystąpiono o opinie i uzgodnienia przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy;

2) przepisy art. 15 ust. 1 i art. 20 ustawy zmienianej w art. 1 stosuje się w brzmieniu dotychczasowym do dnia wejścia w życie planu ogólnego gminy w danej gminie, z wyłączeniem obowiązku sporządzenia przez wójta, burmistrza albo prezydenta miasta projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zgodnie z zapisami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz z wyłączeniem obowiązku stwierdzenia przez radę gminy, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie narusza ustaleń tego studium:

a) zakresie lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii oraz ich stref ochronnych, których nie stosuje się od dnia wejścia w życie niniejszej ustawy, lub

b) jeżeli miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego albo jego zmiana dotyczy wyłącznie lokalizacji inwestycji celu publicznego, których nie stosuje się od dnia utraty mocy przez studium;

3) przepis art. 67a ust. 3b ustawy zmienianej w art. 1 stosuje się w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą - w przypadku gdy nie ogłoszono terminu wyłożenia projektów tych planów do publicznego wglądu przed dniem wejścia w życie niniejszego przepisu;

4) przepisy niewymienione w pkt 1-3 stosuje się w brzmieniu dotychczasowym - w przypadku gdy postępowanie zostało wszczęte i niezakończone przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy.

II. WSTĘP

Uzasadnienie dotyczy rozwiązań przyjętych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu obszaru między ulicami Legionów i Częstochowską w Elblągu. Procedurę wszczęto na podstawie Uchwały Nr XIX/582/2021 Rady Miejskiej w Elblągu z dnia 23 września 2021 roku w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu obszaru między ulicami Legionów i Częstochowską w Elblągu. Granicami planu miejscowego objęto obszar, którego powierzchnia wynosi 6,52 ha. Od północy, południa i wschodu obszar planu sąsiaduje z terenami zainwestowanymi zabudową jedno- i wielorodzinną. Od strony południowej graniczy dodatkowo z terenem usług edukacyjnych. Od zachodu obszar ograniczony jest ulicą Legionów.

Uchwalenie planu miejscowego ma na celu umożliwienie rozwoju zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, która ma stać się dominującą funkcją użytkowania tego terenu.

Na analizowanym obszarze aktualnie obowiązuje miejscowy plany zagospodarowania przestrzennego osiedla Truso-Zachód w Elblągu, uchwała nr XXII/480/09 Rady Miejskiej w Elblągu z 25.06.2009 r.

Planowane przeznaczenie terenów częściowo pozostaje zgodne z obecnym sposobem użytkowania tych terenów.

W przypadku terenów, dla których zmienia się obowiązujący plan miejscowy – zasadnicze zmiany dotyczą likwidacji w północnej części terenu planu:

- terenów zabudowy usługowej z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej (Um2, Um3),
- terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN1, MN2),
- terenów infrastruktury technicznej wodociągowej i deszczowej (ITW1, ITW2),
- terenu komunikacji pieszo-rowerowej (12KDCR),
- terenów komunikacji - dróg dojazdowych 4KDD 1/2, 6-8 KDD 1/2;

i wprowadzenia w ich miejsce przeznaczenia związanego z terenem zieleni urządzonej oraz terenem zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub terenu usług wraz z obsługą komunikacyjną - tereny dróg dojazdowych.

W pozostałych przypadkach zostaje utrzymana obowiązująca funkcja.

Plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy - Miasta Elbląg, przyjętego uchwałą nr XXVII/805/2022 Rady Miejskiej w Elblągu z dnia 3 listopada 2022 r. W Studium dla całego obszaru objętego planem miejscowym wyznaczono kierunek rozwoju przestrzennego - przewiduje się intensyfikację i podnoszenie standardu zabudowy struktury przestrzennej obudowującej główne arterie miejskie i zespoły osiedlowe. Funkcja wiodąca - mieszkaniowa wielorodzinna i usługowa, funkcja dopuszczona - jednorodzinna w sąsiedztwie już istniejącej zabudowy o tej funkcji. Ustalenia projektu pozostają w pełnej zgodności z polityką przestrzenną gminy. W związku z powyższym należy stwierdzić, że spełniony został wymóg art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

III. SPOSÓB REALIZACJI WYMOGÓW WYNIKAJĄCYCH Z ART. 1 UST. 2-4 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM

1. Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zawarte są w przepisach szczegółowych niniejszej uchwały – w kartach terenów.

Powyższe wymagania uwzględniono poprzez:

- określenie przeznaczenia terenów, wynikającego z ich dotychczasowego zagospodarowania oraz z potrzeby zlagodzenia konfliktów funkcjonalnych zidentyfikowanych w obszarze;
- wprowadzenie nowych elementów układu przestrzennego i komunikacyjnego;
- nakaz kształtowania zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy oraz określonymi w części tekstowej zasadami, wskaźnikami i parametrami.

2. Walory architektoniczne i krajobrazowe.

Zastany krajobraz charakteryzuje się typową dla terenów miejskich formą zagospodarowania, obejmującą zarówno zabudowę wielorodzinną, jak i jednorodzinną, uzupełnioną o obiekty usługowe. Uchwalony plan miejscowy przewiduje zagospodarowanie obecnie niezabudowanych obszarów, które stanowią istotną część analizowanego terenu. Projekt planu określa parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy, w tym jej cechy formalne, takie jak geometria dachów, z uwzględnieniem istniejącego kontekstu urbanistycznego.

Na obszarze objętym planem nie wyznaczono krajobrazów priorytetowych wskazanych w audycie krajobrazowym ani w planie zagospodarowania przestrzennego województwa, wobec czego nie było podstaw do uwzględnienia ustaleń w tym zakresie.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, zasady kształtowania krajobrazu oraz zabudowy wraz z wskaźnikami zagospodarowania zabudowy, zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej zawarte są w przepisach szczegółowych niniejszej uchwały – w kartach terenów.

3. Wymagania ochrony środowiska, w tym zagospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych oraz ochrony złóż kopalin.

Obszar objęty opracowaniem planu nie jest objęty żadnymi formami ochrony przyrody (zgodnie z Ustawą z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody). Wymagania związane z kwestią ochrony środowiska zawarte są w przepisach szczegółowych niniejszej uchwały – w kartach terenów.

Na terenie planu nie występują chronione tereny rolnicze ani leśne. Na obszarze planu nie stwierdzono występowania złóż kopalin, podlegających ochronie.

W §8 wskazano między innymi, że na obszarze objętym planem miejscowym nie wyznacza się obszarów do objęcia scalaniem i podziałem nieruchomości.

W §9-21 przedmiotowego projektu znajdują się ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych symbolami: MW, MW-U, UR, ZP, KDZ, KDD, KPP, KOP.

Plan realizuje zasady ochrony zapisane w w/w uchwale poprzez ustalenia przeznaczenia terenów oraz zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu zawarte w przepisach szczegółowych uchwały – kartach terenów.

4. Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

W obszarze objętym planem występują obiekty lub obszary wymagające ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, co zawarto w przepisach szczegółowych niniejszej uchwały – w kartach terenów.

Ponadto na załączniku graficznym nr 1 do Uchwały oznaczono obiekt należący do historycznego układu architektoniczno – urbanistycznego.

5. Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz. U. z 2022 r. poz. 2240 oraz z 2024 r. poz. 731).

Projekt planu miejscowego został zaopiniowany i uzgodniony przez instytucje wykonujące zadania z zakresu ochrony zdrowia, bezpieczeństwa ludzi i mienia, takie jak: Państwowy Wojewódzki Inspektor Sanitarny w Olsztynie, Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny dla Miasta i Powiatu Elbląg oraz Agencja Bezpieczeństwa Wewnętrznego w Olsztynie, Wojewódzki Sztab Wojskowy w Warszawie, Morski Oddział Straży Granicznej w Gdańsku, (jako właściwe organy wojskowe, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa).

Dla wskazanego terenu brak jest ograniczeń zagospodarowania wynikających z zapewnienia szczególnych wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia. Obszar objęty planem zlokalizowany jest poza granicami obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych.

W § 18 i 19 określono tereny komunikacji drogowej publicznej – tereny, oznaczone symbolami KDZ, KDD natomiast w §20 określono tereny komunikacji pieszej, oznaczone symbolem KPP oraz w §21 określono teren obsługi komunikacji – teren parkingu, oznaczony symbolem KOP.

Ustalono liczbę miejsc dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, ponieważ plan miejscowy przeznacza obszar pod zabudowę mieszkaniową oraz tereny komunikacji, dla których ww. miejsca będą realizowane.

6. Walory ekonomiczne przestrzeni.

Plan miejscowy został opracowany zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wraz z przepisami wykonawczymi, dlatego jego treść nie odnosi się bezpośrednio do walorów ekonomicznych terenu, dla którego jest sporządzany.

W ustaleniach szczegółowych przedmiotowego projektu ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu mają na uwadze optymalne wykorzystanie walorów ekonomicznych przestrzeni poprzez racjonalne wykorzystanie istniejących elementów wyposażenia technicznego i zagospodarowania terenu przy umożliwieniu sytuowania nowej zabudowy.

7. Prawo własności.

Ustalenia planu oraz sposób wyznaczenia terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi określono mając na uwadze poszanowanie prawa własności terenów. W granicach opracowania znajdują się zarówno działki stanowiące własność Gminy Miasta Elbląg i osób prywatnych.

Prawo własności zostało uwzględnione również poprzez umożliwienie składania wniosków, uczestniczenia w procedurze planistycznej (przeprowadzenie dyskusji publicznej);

8. Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa.

Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, projekt planu podlega uzgadnianiu z organami wojskowymi oraz odpowiedzialnymi za ochronę granic i bezpieczeństwo Państwa.

Projekt planu miejscowego uzgodniono z następującymi organami: Agencją Bezpieczeństwa Wewnętrznego w Olsztynie, Wojewódzkim Sztabem Wojskowym w Olsztynie oraz z Morskim Oddziałem Straży Granicznej w Gdańsku.

9. Potrzeby interesu publicznego.

Wymagania wynikające z potrzeby kształtowania przestrzeni publicznych zawarte są w przepisach szczegółowych niniejszej uchwały – w kartach terenów. W planie ustala się tereny komunikacji drogowej publicznej (KDZ i KDD), tereny komunikacji pieszej (KPP) oraz teren obsługi komunikacji – teren parkingu (KOP).

Ponadto w granicach obszaru objętego planem miejscowym w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy - Miasta Elbląg nie wyznaczono obszarów przestrzeni publicznych.

10. Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych.

Zasady remontu i przebudowy, rozbudowy i budowy oraz zasady funkcjonowania systemów komunikacji i infrastruktury technicznej zawarte są w przepisach szczegółowych niniejszej uchwały – w kartach terenów.

11. Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej oraz zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych

Prezydent Miasta Elbląg na każdym etapie procedury planistycznej dotyczącej sporządzenia planu miejscowego zapewnia jawność i przejrzystość ww. procedury. W szczególności dotyczy to etapów związanych z udziałem społeczeństwa. Ogłosił o podjęciu Uchwały Nr XIX/582/2021 Rady Miejskiej w Elblągu z dnia 23 września 2021 roku w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu obszaru między ulicami Legionów i Częstochowską w Elblągu oraz o wszczęciu postępowania związanego z przeprowadzeniem strategicznej oceny oddziaływania na środowisko dla tego dokumentu. Obwieszczenie ukazało się na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Gminy Miasta Elbląg, na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu, ogłoszenie ukazało się w prasie. Mieszkańcy zostali poinformowani o możliwości składania wniosków do w/w planu miejscowego, miejscu składania wniosków, informacjach jakie zawierać powinny wnioski oraz terminie, w jakim można je składać. Po uzyskaniu wymaganych opinii i uzgodnień do projektu planu, Prezydent Miasta Elbląg ogłosił o rozpoczęciu wyłożenia do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu obszaru między ulicami Legionów i Częstochowską w Elblągu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko. W ogłoszeniu wskazano termin i miejsce wyłożenia, termin dyskusji publicznej oraz informacje na temat możliwości składania uwag do projektu. Ogłoszenie opublikowano w prasie, zamieszczono na stronie internetowej Gminy Miasta Elbląg i na stronie Biuletynu Informacji Publicznej gminy oraz na tablicy ogłoszeń w siedzibie Urzędu. W wyznaczonym terminie nie wniesiono uwag do wyłożonego projektu planu miejscowego.

12. Potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności.

Plan miejscowy zawiera ustalenia w zakresie zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności.

13. Potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska.

Na obszarze planu miejscowego, jak i w najbliższym otoczeniu, nie znajdują się zakłady o dużym i zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej. Projekt planu miejscowego nie przewiduje lokalizacji takich zakładów.

14. Potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej.

Plan nie jest związany z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwojem produkcji rolniczej.

15. Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

Plan miejscowy został zainicjowany po uwzględnieniu przez Prezydenta Miasta Elbląg rekomendacji wynikających z Analizy zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Miasta Elbląg.

Analiza została przeprowadzona w związku z wnioskami o zmianę obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla Truso-Zachód w Elblągu, mającą na celu umożliwienie rozwoju zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej na wskazanym obszarze. Wnioski o zmianę planu rekomenduje się do pozytywnego rozpatrzenia.

Obszar planu znajduje się w Studium w jednostce strukturalnej B7, dla której przewiduje się intensyfikację i podnoszenie standardu zabudowy struktury przestrzennej obudowującej główne arterie miejskie i zespoły osiedlowe. Funkcja wiodąca to mieszkaniowa wielorodzinna i usługowa, dopuszczona funkcja jednorodzinna w sąsiedztwie już istniejącej zabudowy o tej funkcji.

16. W przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez:

1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego;

2) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu;

3) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów;

4) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy:

a) na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz. U. z 2019 r. poz. 1443), w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy,

b) na terenach położonych na obszarach innych niż wymienione w lit. a, wyłącznie w sytuacji braku dostatecznej ilości terenów przeznaczonych pod dany rodzaj zabudowy położonych na obszarach, o których mowa w lit. a; przy czym w pierwszej kolejności na obszarach w najwyższym stopniu przygotowanych do zabudowy, przez co rozumie się obszary charakteryzujące się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz najlepszym stopniem wyposażenia w sieci wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, gazowe, ciepłownicze oraz sieci i urządzenia telekomunikacyjne, adekwatnych dla nowej, planowanej zabudowy.

W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego ustalono zasady kształtowania nowej zabudowy mieszkaniowej. Planowana zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna będzie stanowić kontynuację i uzupełnienie istniejącej struktury urbanistycznej. Nowy teren przeznaczony pod zabudowę będzie wymagał uzupełnienia istniejącej infrastruktury technicznej oraz komunikacyjnej. Planu miejscowy porządkuje obecny stan użytkowania gruntów, zabezpiecza teren pod komunikację, służy wprowadzeniu ładu przestrzennego. Projektowany pas zieleni urządzonej wzdłuż ulicy Legionów, pełniący funkcje izolacyjną przed hałasem i zanieczyszczeniami, wpłynie korzystnie na poprawę warunków zamieszkania dla projektowanej zabudowy.

IV. Zgodność z wynikami analizy dotyczącej oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Gminy - Miasta Elbląg oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania.

Rada Miejska w Elblągu podjęła Uchwałę nr XXXIV/952/2023 z dnia 26 października 2023 r. w sprawie oceny aktualności planu ogólnego i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy miasto Elbląg.

Przedmiotowy plan miejscowy będzie miał wpływ na rozwój miasta. Uchwalenie planu miejscowego ma na celu umożliwienie rozwoju zabudowy mieszkaniowej w Elblągu. Z uwagi na powyższe, sporządzenie planu miejscowego uważa się za jak najbardziej zasadne, jest odpowiedzią na potrzeby inwestycyjne oraz umożliwienie skomunikowania terenów z pozostałą częścią miasta.

Przewidywane rozwiązania projektu planu nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy - Miasta Elbląg, przyjętego uchwałą nr XXVII/805/2022 Rady Miejskiej w Elblągu z dnia 3 listopada 2022 r.

V. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Z prognozy skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu obszaru między ulicami Legionów i Częstochowską w Elblągu wynika, że zmiana ustaleń planistycznych, polegająca na przekształceniu funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej na wielorodzinną na przedmiotowym obszarze, może spowodować znaczny wzrost wpływów z tytułu podatku od nieruchomości. Ponadto zmiana przeznaczenia terenu spowoduje znaczny wzrost wartości nieruchomości, co wygeneruje dla gminy większe zyski z tytułu sprzedaży nieruchomości miejskich, opłaty planistycznej oraz podatku od nieruchomości.

Zmiana ustaleń planistycznych na przedmiotowym obszarze wygeneruje również dodatkowe koszty związane z budową nowych dróg. Jednocześnie likwidacja pozostałych projektowanych dróg publicznych ograniczy wydatki miasta na ich realizację.