

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W ELBLĄGU

z dnia 2025 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
terenu przy ul. Stawidłowej - Zielony Zakątek 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 2025r. poz. 527, 680) w związku z art. 64 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023r. 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 V/104/2024 Rady Miejskiej w Elblągu z dnia 12 listopada 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu przy ul. Stawidłowej - Zielony Zakątek w Elblągu, po stwierdzeniu, 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 r., uchwala się, co następuje:

Rozdział 1.
PRZEPISY OGÓLNE

§ 1.1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu przy ul. Stawidłowej - Zielony Zakątek w Elblągu, to jest obszaru o powierzchni 2,83 ha.

2. Szczegółowe granice obszaru objętego ustaleniami planu przedstawia rysunek planu na mapie zasadniczej w skali 1:1000, stanowiący załącznik graficzny nr 1 do niniejszej uchwały.

3. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie miejscowym inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania zawiera załącznik nr 2 do niniejszej uchwały.

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

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

§ 3. Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest ustalenie przeznaczenia oraz zasad zagospodarowania i zabudowy obszaru planu wraz z obsługą komunikacyjną.

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

- 1) planie – oznacza to niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu przy ul. Stawidłowej - Zielony Zakątek w Elblągu;
- 2) uchwale – oznacza to niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Elblągu w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu przy ul. Stawidłowej - Zielony Zakątek w Elblągu;
- 3) rysunku planu – oznacza to rysunek planu na mapie zasadniczej w skali 1:1000 stanowiący załącznik graficzny nr 1 do niniejszej uchwały;
- 4) obszarze planu – oznacza to teren wewnątrz granic opracowania, oznaczonych na rysunku planu, dla którego obowiązujące są ustalenia planu;
- 5) przepisach odrębnych – oznacza to inne przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 6) 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;

- 7) przeznaczeniu uzupełniającym – oznacza to rodzaj przeznaczenia terenu, które dopełniają funkcjonalnie przeznaczenie podstawowe na warunkach określonych w przepisach szczegółowych – poszczególnych kartach terenów;
- 8) przeznaczeniu wykluczonym – oznacza to rodzaj przeznaczenia terenu, które nie może zostać zrealizowane na terenie, niezależnie od określonej dla danego terenu klasy przeznaczenia;
- 9) przeznaczeniu dopuszczalnym – oznacza to rodzaje przeznaczenia terenu, które mogą wystąpić na warunkach określonych w przepisach szczegółowych - poszczególnych kartach terenów;
- 10) usługach nieuciążliwych – oznacza to, rodzaj działalności usługowej, która nie może powodować przekroczeń standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych ani być źródłem uciążliwych oddziaływań dla funkcji mieszkaniowej poza obszarem oddziaływania obiektu;
- 11) nieprzekraczalnej linii zabudowy – oznacza to linię ograniczającą teren, na którym można sytuować budynki; nieprzekraczalna linia zabudowy nie dotyczy takich elementów jak: schody do budynku, gzymsy, okapy, wykusze, zadaszenie nad wejściem do budynku, podjazdy dla osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w przepisach odrębnych;
- 12) obowiązującej linii zabudowy – oznacza to linię, na której mają być sytuowane frontowe ściany budynków;
- 13) ochrona fosi Wyspy Spichrzów - oznacza, ochronę konserwatorską dla historycznej fosi Wyspy Spichrzów, będącą pozostałością dawnych umocnień miejskich. Obiekt ten został wpisany do rejestru zabytków pod Nr 6/77 decyzją z dnia 3 listopada 1977r.;
- 14) akcent kompozycji urbanistycznej - oznacza, zastosowany w narożniku nowo projektowanej zabudowy przy ul. Stawidłowej element przestrzenny o charakterze wysokościowym, stanowiący fragment bryły budynku lub element architektoniczny, zlokalizowany na zamknięciu osi widokowej ulicy Warszawskiej. Element ten może dodatkowo wyróżniać się formą, detalem architektonicznym, kolorem, materiałem wykończeniowym lub oświetleniem podkreślając jego rolę jako akcentu kompozycyjnego w strukturze przestrzennej.

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

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

- 1) granica obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) symbol cyfrowo-literowy przyporządkowany poszczególnym przeznaczeniom terenów planu;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 5) obowiązująca linia zabudowy;
- 6) akcent kompozycji urbanistycznej.

3. Następujące oznaczenia graficzne rysunku planu miejscowego są ustaleniami planu miejscowego, obowiązującymi na podstawie przepisów odrębnych:

- 1) granica obszaru objętego wpisem do rejestru zabytków - ochrona fosi Wyspy Spichrzów;
- 2) obszar ujęty w Wojewódzkiej ewidencji zabytków dla województwa warmińsko-mazurskiego - Wyspa Spichrzów;
- 3) budynek ujęty w Gminnej Ewidencji Zabytków dla Gminy Miasto Elbląg;
- 4) obszary szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat.

§ 6. Pozostałe oznaczenia nie wymienione w § 5 ust. 2 i 3 stanowią treści mapy zasadniczej z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego.

§ 7. 1. Ustala się podział obszaru objętego planem na tereny o różnym przeznaczeniu lub o różnych zasadach zabudowy i zagospodarowania, wydzielone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczone symbolami cyfrowo - literowymi.

2. Linie rozgraniczające, o których mowa w ust. 1 poprowadzono po funkcjonujących liniach podziałów geodezyjnych lub należy je wyznaczyć geodezyjnie w projektach podziału gruntów, zgodnie z rysunkiem planu.

3. Zasady zabudowy i zagospodarowania dla poszczególnych terenów zawarte są w przepisach szczegółowych – kartach terenów niniejszej uchwały.

§ 8. W planie określa się:

1. Przeznaczenie terenów:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolami MW1, MW2;
- 2) tereny usług lub tereny produkcji przemysłowej lub tereny składów i magazynów, oznaczony na rysunku planu symbolem U-PP-PS;
- 3) teren usług handlu lub teren usług turystyki lub teren usług gastronomii, oznaczony na rysunku planu symbolem UH-UT-UG;
- 4) teren drogi lokalnej, oznaczony na rysunku planu symbolem KDL;
- 5) teren komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczony na rysunku planu symbolem KR;
- 6) teren wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczony na rysunku planu symbolem WS;
- 7) tereny zieleni urządzonej, oznaczony na rysunku planu symbolami ZP1, ZP2, ZP3.

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, w tym 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. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, zawarte w przepisach szczegółowych niniejszej uchwały – kartach terenów;

10. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu w tym zakaz zabudowy, zawarte w przepisach szczegółowych niniejszej uchwały – kartach terenów;

11. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz obsługa komunikacyjna terenów, zawarte w przepisach szczegółowych niniejszej uchwały – kartach terenów;

12. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy oraz funkcjonowania systemów infrastruktury technicznej, zawarte w przepisach szczegółowych niniejszej uchwały – kartach terenów;

13. 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, ustalono w przepisach szczegółowych niniejszej uchwały – kartach terenów.

§ 9. W planie nie określa:

1. Granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa, ponieważ:

- 1) w granicach obszaru objętego planem nie występują tereny górnicze ani obszary osuwania się mas ziemnych,
- 2) zgodnie z Audytem krajobrazowym województwa warmińsko-mazurskiego z dnia 25 marca 2025 roku, teren objęty projektem planu nie znajduje się w wykazie krajobrazów priorytetowych.

2. Szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, ponieważ nie przewiduje się procedury scalania na obszarze planu;

3. Sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, ponieważ nie przewiduje się takiego na obszarze planu.

Rozdział 2.

PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE

§ 10. Karta terenu 1MW- teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej; powierzchnia terenu – 0,44 ha.

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) teren usług z zakresu gastronomii, edukacji, zdrowia i pomocy społecznej oraz usług biurowych i administracji;
 - b) dojścia i dojazdy, miejsca do parkowania, urządzenia sportowo - rekreacyjnych, place zabaw, zieleni urządzona oraz sieci i urządzenia 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:

- 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. 5, 7, 8 niniejszej karty.

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

- 1) ustala się ochronę konserwatorską dla obiektów wpisanych do Gminnej Ewidencji Zabytków:

- a) budynek mieszkalny przy ul. Stawidłowej 25,
- b) budynek mieszkalny przy ul. Stawidłowej 27,
- c) budynek mieszkalny przy ul. Freta 1,
- d) budynek mieszkalny przy ul. Freta 3;

- 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) nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy: 14 m;
- 3) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 3;
- 4) istniejące garaże i budynki gospodarcze o charakterze tymczasowym przewiduje się do likwidacji w związku z realizacją przeznaczenia docelowego;

5) likwidacja obiektów, o których mowa w pkt 4 niniejszego ustępu, stanowi warunek rozpoczęcia realizacji nowych inwestycji, zgodnie z ustaleniami planu.

8. Wskaźniki i zasady zagospodarowania terenów:

- 1) nadziemna intensywność zabudowy: minimalna 0,5 - maksymalna 1,5;
- 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 45%;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 25%;
- 4) minimalną liczbę miejsc do parkowania należy zabezpieczyć 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 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 1MW;
- 7) zakaz realizacji indywidualnych garaży i budynków gospodarczych;
- 8) funkcje usługowe należy lokalizować wyłącznie w parterach budynków mieszkalnych.

9. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią: obiekty podlegające ochronie na podstawie przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami – określono w ust. 5 niniejszej karty.

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

11. Obsługa komunikacyjna terenu z ulicy Stawidłowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem KR oraz z ulicy Freta, znajdującej się poza granicami planu.

12. 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 prowadzić 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;
 - b) zwiększenie powierzchni biologicznie czynnej umożliwiające większą infiltrację wód opadowych poprzez stosowanie powierzchni przepuszczalnych na dużych terenach takich jak parkingi, czy place.
- 6) zasilanie w energię należy zapewnić zgodnie z przepisami odrębnymi.

13. Stawkę procentową, o której mowa w § 8 pkt 13 ustala się dla terenu 1MW w wysokości 30%.

§ 11. Karta terenu 2MW - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej: powierzchnia terenu - 0,09 ha.

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:

- a) teren usług z zakresu gastronomii, edukacji, zdrowia i pomocy społecznej oraz usług biurowych i administracji;
 - b) dojścia i dojazdy, miejsca do parkowania, urządzenia sportowo - rekreacyjnych, place zabaw, zieleń urządzone oraz sieci i urządzenia 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, 8 niniejszej karty.
5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w tym 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) zabudowę należy kształtować w formie pierzei wzdłuż ulicy Stawidłowej z akcentem kompozycji urbanistycznej w jej narożniku;
 - 3) maksymalna wysokość zabudowy: 16 m; dopuszcza się 20 m wyłącznie w formie akcentu kompozycji urbanistycznej, zlokalizowanego w miejscu wskazanym w załączniku graficznym, pod warunkiem spełnienia wymagań określonych w pkt 8 niniejszego ustępu oraz zgodności z ustaleniami §4 pkt 14 niniejszej uchwały;
 - 4) liczba kondygnacji nadziemnych:
 - a) od 3 do 5 kondygnacji,
 - b) 5-tą kondygnację realizować wyłącznie w formie akcentu kompozycji urbanistycznej, zlokalizowanego w miejscu wskazanym w załączniku graficznym, pod warunkiem spełnienia wymagań określonych w pkt 8 niniejszego ustępu oraz zgodności z ustaleniami §4 pkt 14 niniejszej uchwały;
 - 5) geometria dachów: dachy strome o kącie nachylenia od 35° do 50°, dopuszcza się zastosowanie dachu płaskiego wyłącznie jako zwieńczenie bryły budynku stanowiącej akcent kompozycji urbanistycznej;
 - 6) pokrycia dachowe należy stosować w odcieniach czerwieni, brązu oraz w szarościach - wyklucza się stosowania blachodachówki oraz gontów bitumicznych;
 - 7) w elewacjach należy stosować materiały wykończeniowe o wysokiej jakości i charakterze tradycyjnym;
 - 8) dopuszcza się realizację akcentu kompozycji urbanistycznej w południowo-wschodnim narożniku terenu przy ulicy Stawidłowej - jako zamknięcie osi widokowej wzdłuż ulicy Warszawskiej - zgodnie z §4 pkt 14 niniejszej uchwały. Powierzchnia rzutu poziomego akcentu nie może przekraczać 25% powierzchni zabudowy nowo projektowanego budynku;
 - 9) tereny służą realizacji zabudowy śródmiejskiej w rozumieniu przepisów prawa budowlanego;
 - 10) funkcje usługowe lokalizować wyłącznie w parterach budynków mieszkalnych.
8. Wskaźniki i zasady zagospodarowania terenów:
- 1) nadziemna intensywność zabudowy: minimalna 0,5 - maksymalna 2,6;
 - 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 60%;
 - 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 15%;
 - 4) minimalną liczbę miejsc do parkowania należy zabezpieczyć 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 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 2MW;
- 7) zakaz realizacji indywidualnych garaży i budynków gospodarczych;
- 8) funkcje usługowe lokalizować wyłącznie w parterach budynków mieszkalnych.

9. Nie ustala się granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią.

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

11. Obsługa komunikacyjna terenu:

- 1) z ulicy Stawidłowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem KR oraz z ulicy Freta, znajdującej się poza granicami planu;
- 2) ustala się możliwość obsługi terenu poprzez układ drogowy wyznaczony na terenie 1MW.

12. 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 prowadzić 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,
 - b) zwiększenie powierzchni biologicznie czynnej umożliwiające większą infiltrację wód opadowych poprzez stosowanie powierzchni przepuszczalnych na dużych terenach takich jak parkingi, czy place.
- 6) zasilanie w energię należy zapewnić zgodnie z przepisami odrębnymi.

13. Stawkę procentową, o której mowa w § 8 pkt 13 ustala się dla terenu 2MW w wysokości 30%.

§ 12. Karta terenu U-PP-PS - teren usług lub teren produkcji przemysłowej lub teren składów i magazynów; powierzchnia terenu – 1,08 ha.

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren usług lub teren produkcji przemysłowej lub teren składów i magazynów;
- 2) przeznaczenie wykluczone: teren usług turystyki, gastronomii, zdrowia i pomocy społecznej, sportu i rekreacji, kultury i rozrywki, kultu religijnego;
- 3) 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:

- 1) działalność usługowa lub produkcyjna nie może powodować przekroczeń standardów środowiska, określonych w przepisach odrębnych ani być źródłem uciążliwych oddziaływań dla funkcji mieszkaniowej;

- 2) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, o których mowa w przepisach odrębnych;
- 3) zakaz realizacji zakładów o zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej oraz zakładów o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, o których mowa w przepisach odrębnych.
4. Zasady kształtowania krajobrazu: ustalenia zawarte w ust. 7,8 niniejszej karty.
5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w tym 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: 14m, nie dotyczy kominów, masztów innych urządzeń technicznych;
 - 3) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 2;
 - 4) geometria dachów – nie ustala się.
8. Wskaźniki i zasady zagospodarowania terenów
 - 1) nadziemna intensywność zabudowy: minimalna 0,3 – maksymalna 0,8;
 - 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 40%;
 - 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 10%;
 - 4) minimalną liczbę miejsc do parkowania należy zabezpieczyć zgodnie ze wskaźnikiem:
 - a) 1 miejsce na 100 m² powierzchni użytkowej usług, 2 miejsce na 100 m² powierzchni sprzedaży dla obiektu handlowego o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m², 0,1 miejsca na 100 m² powierzchni użytkowej obiektów produkcyjnych, składów i magazynów;
 - b) 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 U-PP-PS.
9. Nie ustala się granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią.
10. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu w tym zakaz zabudowy: nie ustala się.
11. Obsługa komunikacyjna terenu z ulicy Grochowskiej, znajdującej się poza granicą opracowania planu oraz z ulicy Stawidłowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem KR.
12. 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 prowadzić 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 powierzchni przepuszczalnych na dużych terenach takich jak parkingi, czy place.
- 6) zasilanie w energię należy zapewnić zgodnie z przepisami odrębnymi.

13. Stawkę procentową, o której mowa w § 8 pkt 13 ustala się dla terenu U-PP-PS w wysokości 30%.

§ 13. Karta terenu UH-UT-UG - teren usług handlu lub teren usług turystyki lub teren usług gastronomii; powierzchnia terenu – 0,052 ha.

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren usług handlu lub teren usług turystyki lub teren usług gastronomii;
- 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. 7,8 niniejszej karty.

5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w tym 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) dopuszcza się lokalizację budynków na granicy działki lub w odległości nie mniejszej 1,5 m od granicy z zachowaniem przepisów odrębnych oraz nieprzekraczalnych linii zabudowy określonych na rysunku planu miejscowego;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy: 9,0 m;
- 4) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 2;
- 5) geometria dachów: dachy dwuspadowe, symetryczne, o kącie nachylenia głównych połaci od 35° do 50°;
- 6) pokrycia dachowe należy stosować w odcieniach czerwieni, brązu oraz w szarościach - wyklucza się stosowania blachodachówki oraz gontów bitumicznych;
- 7) w elewacjach stosować wysokiej jakości materiały wykończeniowe;

8. Wskaźniki i zasady zagospodarowania terenów:

- 1) nadziemna intensywność zabudowy: minimalna 0,2 – maksymalna 1,0;
- 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 50%;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 20%;
- 4) minimalną liczbę miejsc do parkowania należy zabezpieczyć zgodnie ze wskaźnikiem:
 - a) 1 miejsce na 200 m² powierzchni użytkowej usług lecz nie mniej niż 1 miejsce na 1 lokal usługowy;
 - b) za miejsce do parkowania należy rozumieć również miejsce w kondygnacji podziemnej lub w kubaturze nadziemnej budynku;
- 5) minimum jedno miejsce, należy przeznaczyć na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
- 6) miejsca do parkowania należy realizować w liniach rozgraniczających terenu UH-UT-UG;

9. Nie ustala się granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią.

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

11. Obsługa komunikacyjna terenu z ulicy Grochowskiej, znajdującej się poza granicą opracowania planu oraz z ulicy Stawidłowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem KR.

12. 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 prowadzić 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,
 - b) zwiększenie powierzchni biologicznie czynnej umożliwiające większą infiltrację wód opadowych poprzez stosowanie powierzchni przepuszczalnych na dużych terenach takich jak parkingi, czy place.
- 6) zasilanie w energię należy zapewnić zgodnie z przepisami odrębnymi.

13. Stawkę procentową, o której mowa w § 8 pkt 13 ustala się dla terenu UH-UT-UG w wysokości 30%.

§ 14. Karta terenu KDL – teren drogi lokalnej.

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren drogi lokalnej;
- 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, w tym krajobrazu kulturowego:

- 1) część terenu znajduje się w obszarze historycznej fosi Wyspy Spichrzów;
- 2) nakazuje się ochronę ekspozycji fosi poprzez odpowiednie zagospodarowanie terenu, zgodnie z ustaleniami zawartymi w ust. 7 i 8 niniejszego paragrafu.

6. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) zagospodarowania terenu należy dostosować do potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w przepisach odrębnych;
- 2) przestrzeń komunikacji publicznej komponować z zielenią oraz małą architekturą, podnosząc atrakcyjność miejsca, dążąc do najwyższego standardu wyposażania przestrzeni publicznych.

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

9. Ustala się granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią: teren KDL zlokalizowany jest na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat – obowiązują przepisy odrębne.

10. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu w tym zakaz zabudowy: zakazuje się lokalizowania budynków.

11. 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) w rozwiązaniach technicznych nowych obiektów budowlanych związanych z utrzymaniem i obsługą ruchu drogowego oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej należy uwzględnić zagrożenie zalaniem w wyniku spiętrzenia sztormowego i prognozowanego wzrostu poziomu morza do rzędnej wynikającej z map zagrożenia powodziowego, o których mowa w ustawie Prawo Wodne;

12. 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.

13. Stawkę procentową, o której mowa w §8 pkt 13 ustala się dla terenu KDL w wysokości 30%.

§ 15. Karta terenu KR – teren komunikacji drogowej wewnętrznej.

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 2) dopuszcza się realizację miejsc do parkowania oraz sieci 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, w tym krajobrazu kulturowego:

- 1) część terenu znajduje się w obszarze historycznej fosi Wyspy Spichrzów;
- 2) nakazuje się ochronę ekspozycji fosi poprzez odpowiednie zagospodarowanie terenu, zgodnie z ustaleniami zawartymi w ust. 7 i 8 niniejszego paragrafu.

6. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) zagospodarowania terenu należy dostosować do potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w przepisach odrębnych;
- 2) przestrzeń komunikacji publicznej komponować z zielenią oraz małą architekturą, podnosząc atrakcyjność miejsca, dążąc do najwyższego standardu wyposażania przestrzeni publicznych.

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

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. Ustala się granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią: teren KR zlokalizowany jest na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat – obowiązują przepisy odrębne.

10. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu w tym zakaz zabudowy: zakazuje się lokalizowania budynków.

11. 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) w rozwiązaniach technicznych nowych obiektów budowlanych związanych z utrzymaniem i obsługą ruchu drogowego oraz sieci infrastruktury technicznej należy uwzględnić zagrożenie zalaniem w wyniku spiętrzenia sztormowego i prognozowanego wzrostu poziomu morza do rzędnej wynikającej z map zagrożenia powodziowego, o których mowa w ustawie Prawo Wodne.

12. 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.

13. Stawkę procentową, o której mowa w §8 pkt 13 ustala się dla terenu KR w wysokości 30%.

§ 16. Karta terenu WS - teren wód powierzchniowych śródlądowych.

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren wód powierzchniowych śródlądowych;
- 2) dopuszcza się realizację pomostów, kładek, 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 istniejącego fragmentu historycznej fosi Wyspy Spichrzów oraz istniejącej zieleni średniej i wysokiej w szczególności starodrzewu.

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

5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: ustala się ochronę fosi Wyspy Spichrzów zgodnie z §4 ust. 13.

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 kubaturowych obiektów budowlanych.

8. Wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu:

- 1) nadziemna intensywność zabudowy: nie dotyczy;
- 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy: nie dotyczy;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 100%.

9. Ustala się granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią: obiekt podlegający ochronie na podstawie przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami – określono w ust. 5 niniejszej karty.

10. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu w tym zakaz zabudowy: ustala się zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych.

11. Obsługa komunikacyjna terenu WS z sąsiednich terenów.

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

13. Stawkę procentową, o której mowa w §8 pkt 13 ustala się dla terenu WS w wysokości 30%.

§ 17. Karta terenu ZP - teren zieleni urządzonej: powierzchnia terenu 1ZP – 0,32 ha, powierzchnia terenu 2ZP - 0,08ha, powierzchnia terenu 3ZP - 0,03 ha.

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren zieleni urządzonej;
- 2) dopuszcza się realizację:
 - a) ciągu pieszo-rowerowego oraz ścieżek edukacyjnych i rekreacyjnych,
 - b) urządzeń sportowo - rekreacyjnych, placów zabaw,
 - c) obiektów małej architektury,
 - d) pomostów i kładek dla pieszych,
 - e) wiat rekreacyjnych,
 - f) 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 istniejącego fragmentu historycznej fosi Wyspy Spichrzów oraz istniejącej zieleni średniej i wysokiej w szczególności starodrzewu.

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

5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazu kulturowego:

- 1) tereny 2ZP i 3ZP znajdują się w obszarze historycznej fosi Wyspy Spichrzów;
- 2) nakazuje się ochronę ekspozycji fosi poprzez odpowiednie zagospodarowanie terenu, zgodnie z ustaleniami zawartymi w ust. 7 i 8 niniejszego paragrafu.

6. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) w kształtowaniu zieleni na terenach publicznych należy stosować roślinność harmonizującą z otoczeniem i cechami terenu, złożoną z gatunków charakterystycznych dla regionu;
- 2) zagospodarowanie terenu należy dostosować do potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w przepisach odrębnych.

7. Zasady kształtowania zabudowy: ustala się zakaz lokalizacji budynków.

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 – 80%;
- 4) tereny należy zagospodarowywać zielenią niską i wysoką w sposób kompozycyjnie i funkcjonalnie zintegrowany z sąsiednim terenem mieszkaniowym z zachowaniem pkt.5.
- 5) nakazuje się ochronę ekspozycji historycznej fosi, określając zasady zagospodarowania i zabudowy terenu oraz aranżację jej otoczenia zielenią urządzoną w celu wytworzenia przestrzeni o charakterze rekreacyjnym dla użytkowników terenów mieszkaniowych;
- 6) dopuszcza się zagospodarowanie terenu wokół istniejącej przepompowni ścieków zielenią urządzoną z przeznaczeniem na cele rekreacyjne ogólnodostępne.

9. Ustala się granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią: tereny ZP zlokalizowane są na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat – obowiązują przepisy odrębne.

10. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: ustala się zakaz lokalizacji budynków.

11. Obsługa komunikacyjna terenów ZP z sąsiednich terenów.

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

- 1) dopuszcza się funkcjonowanie istniejącej przepompowni ścieków, z możliwością jej przebudowy, rozbudowy i remontu, w granicach obecnie zajmowanego terenu;
- 2) powiązanie układu sieci infrastruktury technicznej należy realizować poprzez sieci, które posiadają swój przebieg poza granicą opracowania planu;
- 3) sieci infrastruktury technicznej należy realizować zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

13. Stawkę procentową, o której mowa w §8 pkt 13 ustala się dla terenu ZP w wysokości 30%.

Rozdział 3.

PRZEPISY KOŃCOWE

§ 18. Tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego wzdłuż ulicy Grochowskiej w Elblągu, zatwierdzonego uchwałą Nr XXVIII/701/2006 Rady Miejskiej w Elblągu z dnia 16.02.2006 r. w odniesieniu do terenu znajdującego się w granicach objętych ustaleniami niniejszej uchwały.

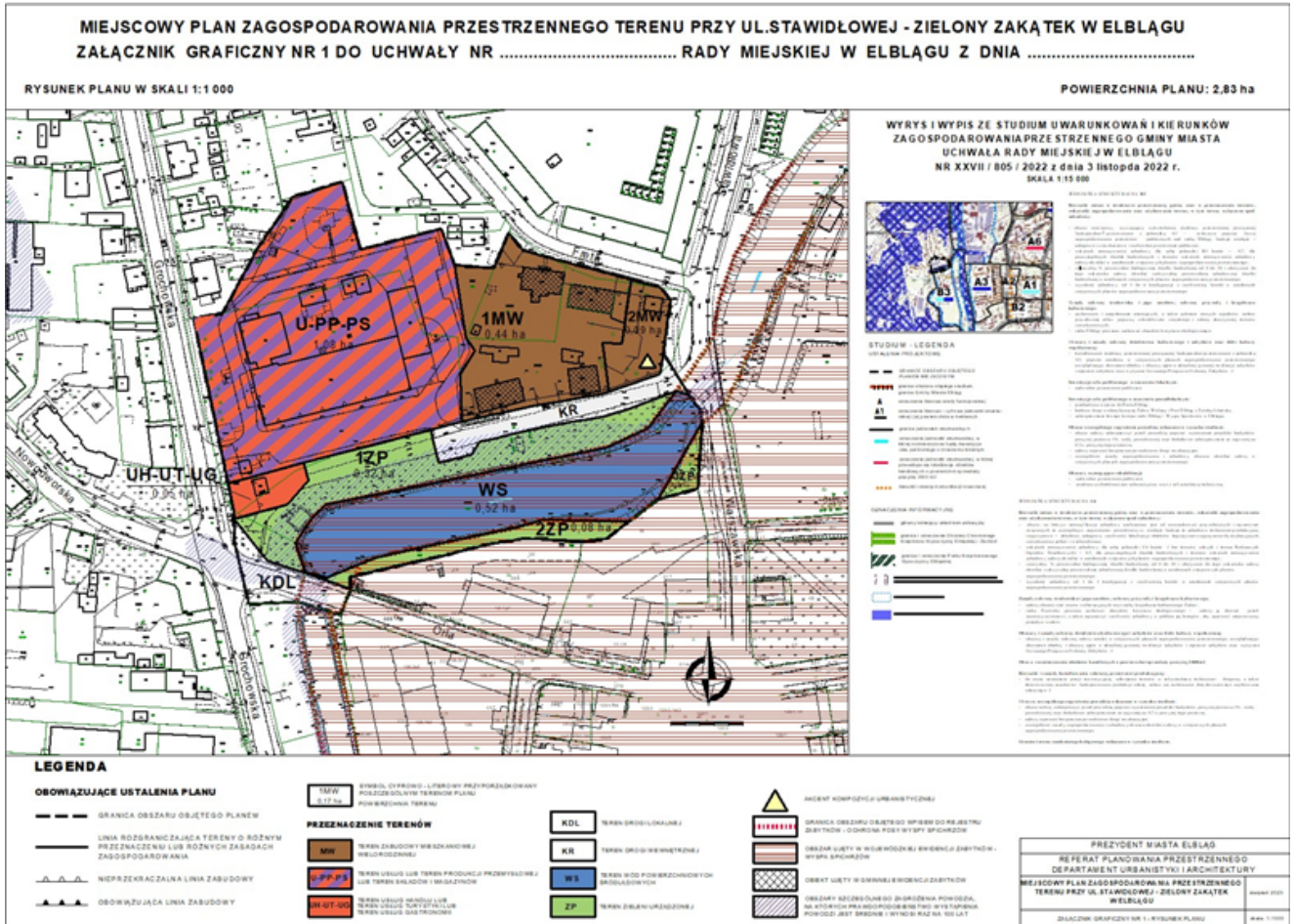
§ 19. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Elbląga.

§ 20. 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

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr
Rady Miejskiej w Elblągu
z dnia.....2025 r.



Załącznik Nr 2 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 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. 64 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023r. poz. 1688, z 2024 r. poz. 1824, z 2025 r. poz. 527) 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) rozstrzyga się, co następuje:

Na obszarze objętym opracowaniem planu nie występują inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej przewidziane do realizacji w związku ze uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu przy ul. Stawidłowej - Zielony Zakątek w Elblągu.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr

Rady Miejskiej w Elblągu

z dnia 2025 r.

Zalacznik3.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 (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

Uzasadnienie

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.*

II WSTĘP

Uzasadnienie dotyczy rozwiązań przyjętych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego terenu przy ul. Stawidłowej – Zielony Zakątek w Elblągu. Procedurę wszczęto na podstawie Uchwały Nr V/104/2024 Rady Miejskiej w Elblągu z dnia 12 listopada 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu przy ul. Stawidłowej – Zielony Zakątek w Elblągu. Obszar objęty projektem planu miejscowego, o powierzchni 2,83 ha, znajduje się w zachodniej części miasta. Od strony północnej graniczy z zabudową mieszkaniową jedno- i wielorodzinną oraz fragmentem pasa drogowego ulicy Freta. Od strony wschodniej obszar ten sąsiaduje z fragmentem pasa drogowego ulicy Stawidłowej i Warszawskiej, natomiast od strony zachodniej – z ulicą Grochowską. Od południa granice tego obszaru wyznaczają tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej. Na analizowanym obszarze obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego wzdłuż ulicy Grochowskiej w Elblągu, przyjęty uchwałą Nr XXVIII/701/2006 Rady Miejskiej w Elblągu z dnia 16 lutego 2006 r. Uchwalenie projektowanego miejscowego planu ma na celu utworzenie miejsc rekreacji z wykorzystaniem jego przyrodniczego charakteru, co stanowi odpowiedź na potrzeby mieszkańców w zakresie odpoczynku i aktywności na świeżym powietrzu. Jednoczesna ochrona i wykorzystanie materialnego dziedzictwa, jakim jest fragment historycznej fosi Wyspy Spichrzów, zlokalizowany w tym obszarze, oraz zachowanie zieleni towarzyszącej wpłynie korzystnie na proces kreowania wizerunku miasta. Plan ma również na celu poprawę jakości życia mieszkańców poprzez zapewnienie dostępu do terenów zielonych, miejsc do aktywności fizycznej oraz innych form spędzania wolnego czasu. Umożliwia także dostosowanie przestrzeni publicznej do potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami poprzez ograniczenie występujących barier architektonicznych. W wyniku realizacji ww. uchwały, w trybie art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, opracowano projekt planu miejscowego. Po uzyskaniu pozytywnego stanowiska Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Olsztynie oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego dla Miasta i Powiatu Elbląg, odstąpiono od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko.

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 kierunki rozwoju przestrzennego:

- obszar rozwojowy, wymagający wykształcenia struktury przestrzennej powiązanej funkcjonalno-przestrzennie z jednostką A3 - zwłaszcza poprzez formę zagospodarowania przestrzeni publicznych nad rzeką Elbląg. Funkcje wiodące – usługowe i mieszkaniowe i publiczne.

- obszar, na którym intensyfikacja zabudowy uzależniona jest od uwarunkowań przyrodniczych i ograniczeń związanych ze szczególnym zagrożeniem powodziowym. Wiodące funkcje to zabudowa techniczno-produkcyjna, magazynowo – składowa, usługowa, możliwość lokalizacji obiektów logistyczno-magazynowo-dystrybucyjnych, mieszkaniowa jedno- i wielorodzinną.

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. Uwzględniono powyższe wymagania poprzez:

- określenie przeznaczenia terenów, wynikającego z ich dotychczasowego zagospodarowania oraz z potrzeby złagodzenia 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;
- szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu w tym zakaz zabudowy.

2) Walory architektoniczne i krajobrazowe

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

W §9 wskazano między innymi, że na obszarze objętym planem miejscowym nie wyznacza się obszarów do objęcia scalaniem i podziałem nieruchomości.

W §10-17 przedmiotowego projektu znajdują się ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych symbolami: MW, U-PP-PS, UH-UT-UG, KDL, KR, WS i ZP.

Na obszarze planu miejscowego nie zostały wyznaczone krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa, w związku z czym nie było podstaw do wprowadzenia ustaleń w tym zakresie.

3) Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych oraz ochrony złóż kopalin

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.

Na etapie sporządzania przedmiotowego planu odstąpiono od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko po uprzednim uzyskaniu pozytywnego stanowiska Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Olsztynie oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego dla Miasta i Powiatu Elbląg.

Tereny oznaczone symbolami: 1ZP, KDL, KR zlokalizowane są na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat – obowiązują przepisy odrębne.

Na obszarze objętym planem miejscowym nie występują tereny górnicze, obszary osuwania się mas ziemnych ani złoża kopalin.

W granicach planu miejscowego nie występują grunty rolne i leśne, które są chronione na podstawie ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t. j. Dz. U. z 2024 r. poz. 82).

Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

Projekt planu miejscowego zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej w przepisach szczegółowych uchwały – kartach terenów. Wymieniono obiekty ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków dla Gminy Miasto Elbląg, w Wojewódzkiej ewidencji zabytków dla województwa warmińsko-mazurskiego oraz określono obszar objęty wpisem do rejestru zabytków. Ponadto na załączniku graficznym nr 1 do Uchwały oznaczono obiekty ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków dla Gminy Miasto Elbląg, w Wojewódzkiej ewidencji zabytków dla województwa warmińsko-mazurskiego oraz określono granice obszaru objętego wpisem do rejestru zabytków.

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).

W §9 wskazano między innymi, że na obszarach objętych planem miejscowym nie występują tereny górnicze oraz obszary osuwania się mas ziemnych.

W planie miejscowym wskazano, że do przestrzeni publicznych zalicza się tereny oznaczone symbolami: 1ZP-3ZP, WS, KDL oraz KR. Nakazano „dostosowanie zagospodarowania terenów do potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w przepisach odrębnych”.

W kartach terenów oznaczonych symbolami: U-PP-PS i UH-UT-UG W §13 ustalono minimalną liczbę i sposób realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

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 konsultacji społecznych);

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 Morski Oddział 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 lokalnej (KDL) i wewnętrznej (KR).

10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych

Zasady modernizacji, 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 na miejscowym planie 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 Uchwały Nr V/104/2024 Rady Miejskiej w Elblągu z dnia 12 listopada 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu przy ul. Stawidłowej - Zielony Zakątek w Elblągu oraz o wszczęciu postępowania związanego z przeprowadzeniem strategicznej oceny oddziaływania na środowisko dla tego dokumentu. Ogłoszenie ukazało się na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Gminy Miasto Elbląg, na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu, a także 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. Wnioski w wyznaczonym terminie nie wpłynęły.

Po uzyskaniu wymaganych opinii i uzgodnień, Prezydent Miasta Elbląg ogłosił o rozpoczęciu konsultacji społecznych dotyczących miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu przy ul. Stawidłowej - Zielony Zakątek w Elblągu. W ogłoszeniu wskazał sposób, termin i miejsce konsultacji społecznych, informacje na temat możliwości składania uwag do projektu, informację o spotkaniu otwartym oraz o dyżurze projektanta.

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.

12) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności

Projekt planu miejscowego w przepisach szczegółowych niniejszej uchwały – w kartach terenów, zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, które przełożą się na zapewnienie odpowiedniej ilości i jakości wody. Wskazano, że w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się zaopatrzenie w ramach systemów obsługujących miasto.

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

Obszar opracowania nie występuje przestrzeń wykorzystywana rolniczo.

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 Elbląga 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. Analizę przeprowadzono w odpowiedzi na potrzeby zgłaszane przez mieszkańców tego obszaru, dotyczące utworzenia zielonych przestrzeni publicznych, służących wypoczynkowi i aktywności na świeżym powietrzu.

Prezydenta Miasta Elbląg po ogłoszeniu, że przystąpiono do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie otrzymał wniosków od osób prywatnych. Po uzyskaniu pozytywnego stanowiska Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Olsztynie oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego dla Miasta i Powiatu Elbląg odstąpiono od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko.

W ramach konsultacji społecznych dot. niniejszego projektu planu miejscowego nie wniesiono uwag/wniesiono uwagi.

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.

16) W przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ład 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 (t. j. 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.

Teren objęty planem stanowi obszar o w pełni wykształconej, zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, na którym obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego wzdłuż ulicy Grochowskiej w Elblągu, uchwalony uchwałą Nr XXVIII/701/2006 Rady Miejskiej w Elblągu z dnia 16 lutego 2006 r.

Planowane przeznaczenie terenów w przeważającej części pozostaje zgodne z ustaleniami obowiązującego planu miejscowego. Wprowadzone zmiany dotyczą głównie lokalizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (oznaczonej symbolem 2MW), stanowiącej uzupełnienie istniejącej już struktury zabudowy oraz niewielkiego terenu usług handlu, turystyki lub gastronomii (UH-UT-UG). Jednak głównym celem sporządzenia projektowanego planu miejscowego jest utworzenie ogólnodostępnych terenów rekreacyjnych, z uwzględnieniem istniejących walorów przyrodniczych, co stanowi odpowiedź na potrzeby mieszkańców w zakresie odpoczynku i aktywności na świeżym powietrzu. Jednocześnie plan przewiduje ochronę oraz adaptację fragmentu historycznej fosi Wyspy Spichrzów, zlokalizowanego w obrębie planu, a także zachowanie istniejącej zieleni towarzyszącej. Działania te przyczynią się do poprawy jakości przestrzeni publicznej oraz pozytywnie wpłyną na kształtowanie wizerunku miasta.

Plan miejscowy uporządkuje aktualny stan zagospodarowania terenu, wspierając tym samym realizację ładu przestrzennego. Ze względu na centralne położenie w strukturze miasta, obszar ten charakteryzuje się bardzo dobrą dostępnością komunikacyjną. Teren objęty planem posiada dostęp do pełnej infrastruktury technicznej, w tym sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, elektroenergetycznej, gazowej oraz telekomunikacyjnej.

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.

W przywołanym dokumencie nie odniesiono się do przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Celem sporządzenia projektowanego planu miejscowego jest poprawa jakości życia mieszkańców poprzez zapewnienie dostępu do terenów zielonych, miejsc przeznaczonych do aktywności fizycznej oraz innych form spędzania wolnego czasu. Plan zakłada również dostosowanie przestrzeni publicznej do potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami poprzez eliminację barier architektonicznych. Ponadto plan przewiduje wyznaczenie terenu pod nową zabudowę mieszkaniową wielorodzinną (oznaczoną jako 2MW), stanowiącą uzupełnienie istniejącej struktury urbanistycznej. Dokument wprowadza szczegółowe ustalenia oraz parametry zabudowy, których nie definiuje obowiązujący plan miejscowy. W związku z powyższym, opracowanie nowego planu miejscowego jest w pełni uzasadnione. Stanowi odpowiedź na potrzeby mieszkańców w zakresie rekreacji i aktywności na świeżym powietrzu, a jednocześnie umożliwia

ochronę oraz odpowiednie wykorzystanie materialnego dziedzictwa – fragmentu historycznej fosy Wyspy Spichrzów – znajdującego się na tym obszarze. Realizacja tych ustaleń planu pozytywnie wpłynie na proces kształtowania wizerunku 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.

Uwzględnia się w projekcie planu uniwersalne projektowanie poprzez ustalenie nieodłącznego elementu przeznaczeń terenu w postaci urządzeń i obiektów towarzyszących umożliwiających prawidłowe korzystanie z terenu w tym elementów służących zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami.

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

Z analizy zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu przy ul. Stawidłowej - Zielony Zakątek w Elblągu wynika, że projektowane zagospodarowanie wiązać się będzie z wydatkami na realizację celów publicznych, w tym inwestycji w infrastrukturę komunikacyjną – zwłaszcza w zakresie systemów komunikacji pieszej oraz pieszo-rowerowej. W związku z wyznaczeniem w planie terenu pod nową zabudowę mieszkaniową wielorodzinną (oznaczoną jako 2MW) oraz niewielkiego terenu usług handlu, turystyki lub gastronomii (UH-UT-UG), realizacja ustaleń planu umożliwi wdrożenie nowych inwestycji, co przełoży się korzystnie na sytuację finansową gminy. Ustalenia planu przewidują m.in. wpływy do budżetu z tytułu podatku od nieruchomości oraz obrotu nieruchomościami.