

**UCHWAŁA NR .....**  
**RADY MIEJSKIEJ W ELBLĄGU**

z dnia ..... 2026 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru między rzeką Elbląg, Aleją Tysiąclecia i rzeką Kumielą 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 i 1940, z 2025 r. poz. 527, 680 i 1668, z 2023 r. poz. 1688, z 2025 r. poz. 1847, z 2026 r. poz. 24) 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, 1543 i 1668) w związku z Uchwałą Nr XXIII/701/2022 Rady Miejskiej w Elblągu z dnia 17 marca 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru między rzeką Elbląg, Aleją Tysiąclecia i rzeką Kumielą w Elblągu, stwierdzając, że plan miejscowy nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Miasto Elbląg, przyjętego Uchwałą Nr XXVII/805/2022 Rady Miejskiej w Elblągu z dnia 3 listopada 2022 r. uchwała się, co następuje:

**Rozdział 1.**  
**PRZEPISY OGÓLNE**

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru między rzeką Elbląg, Aleją Tysiąclecia i rzeką Kumielą w Elblągu.

2. Granice obszaru objętego planem miejscowym przedstawiono na rysunku planu miejscowego na mapie zasadniczej w skali 1:1000, składającej się z 3 arkuszy ponumerowanych od 1 do 3, stanowiącej załącznik graficzny nr 1 do niniejszej uchwały.

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

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

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

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

§ 3. Celem niniejszej uchwały jest dokonanie regulacji planistycznych w zakresie układu komunikacyjnego, przeznaczenia terenów oraz zasad zabudowy i zagospodarowania obszaru objętego ustaleniami planu miejscowego.

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

- 1) planie miejscowym – oznacza to miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru między rzeką Elbląg, Aleją Tysiąclecia i rzeką Kumielą w Elblągu;
- 2) uchwale – oznacza to uchwałę Rady Miejskiej w Elblągu w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru między rzeką Elbląg, Aleją Tysiąclecia i rzeką Kumielą w Elblągu;
- 3) przepisach odrębnych – oznacza to przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi inne niż ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 4) przeznaczeniu podstawowym – oznacza to rodzaj przeznaczenia terenu, które dominuje oraz decyduje o formie zagospodarowania i zabudowy terenu oraz jego funkcjonowaniu, któremu należy podporządkować inne rodzaje zagospodarowania terenu określone, jako przeznaczenie uzupełniające;

- 5) przeznaczeniu uzupełniającym – oznacza to rodzaje przeznaczenia terenu, które dopełniają funkcjonalnie przeznaczenie podstawowe, na warunkach określonych w przepisach szczegółowych – poszczególnych kartach terenów;
- 6) rysunku planu miejscowego – oznacza to część graficzną planu miejscowego na mapie zasadniczej w skali 1:1000, stanowiący załącznik graficzny nr 1 do uchwały;
- 7) obowiązującej linii zabudowy – oznacza to linię wyznaczoną na rysunku planu miejscowego, obowiązującą dla zabudowy pierzejowej, na której mają być sytuowane frontowe ściany budynków mieszkalnych, usługowych lub mieszkalno-usługowych (w zależności od przeznaczenia terenu) od strony dróg; linie te mogą przekraczać z zachowaniem przepisów odrębnych: schody, podjazdy dla osób ze szczególnymi potrzebami, a także na nie więcej niż 1,5 m elementy budynku takie jak: wykusze, nadwieszenia, balkony, zadaszenia wejść i balkonów; obowiązująca linia zabudowy nie dotyczy kondygnacji znajdujących się w całości poniżej poziomu terenu;
- 8) nieprzekraczalnej linii zabudowy – oznacza to linię wyznaczoną na rysunku planu miejscowego, poza którą zakazuje się sytuowania budynków; linię tą mogą przekraczać z zachowaniem przepisów odrębnych: schody, podjazdy dla osób ze szczególnymi potrzebami, a także na nie więcej niż 1,5 m elementy budynku takie jak: wykusze, nadwieszenia, balkony, zadaszenia wejść i balkonów; nieprzekraczalna linia zabudowy nie dotyczy kondygnacji znajdujących się w całości poniżej poziomu terenu;
- 9) zabudowie pierzejowej – oznacza to ciąg frontowych elewacji budynków lub segmentów – części elewacji budynku stanowiących kompozycyjną odrębność, ustawionych w jednej linii;
- 10) segmencie – oznacza to powtarzającą się część elewacji frontowej zabudowy pierzejowej, wyrażoną w gabarytach szczytowej elewacji frontowej historycznej kamienicy;
- 11) pasie technologicznym linii elektroenergetycznej 110 kV – oznacza to obszar wyznaczony na rysunku planu miejscowego, przeznaczony pod realizację inwestycji celu publicznego związanej z rozbiórką, budową, modernizacją, rozbudową, przebudową, montażem, remontem, konserwacją, eksploatacją oraz utrzymaniem linii elektroenergetycznej 110 kV, z ograniczeniami w zabudowie i zagospodarowaniu terenu, wynikającymi z przepisów planu miejscowego oraz przepisów odrębnych;
- 12) istniejącej zabudowie – oznacza to obiekty budowlane istniejące lub takie, dla których w dniu wejścia w życie planu miejscowego istnieje ostateczna i prawomocna decyzja o pozwoleniu na budowę.

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

2. Oznaczenia graficzne rysunku planu miejscowego będące obowiązującymi ustaleniami planu miejscowego:

- 1) granica obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) symbol cyfrowo-literowy i kolory przyporządkowane poszczególnym przeznaczeniom terenów planu miejscowego zgodnie z § 6 ust. 1 wraz z określeniem ich powierzchni;
- 4) obowiązująca linia zabudowy;
- 5) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 6) budynek objęty ochroną konserwatorską;
- 7) pas technologiczny linii elektroenergetycznej 110 kV;
- 8) wymiar podany w metrach.

3. Oznaczenia graficzne będące ustaleniami planu miejscowego, obowiązujące na podstawie przepisów odrębnych:

- 1) budynek ujęty w Rejestrze Zabytków;
- 2) budynek ujęty w Gminnej Ewidencji Zabytków;
- 3) obszary szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat;

- 4) Obszar Specjalnej Ochrony Natura 2000 Jezioro Drużno (PLB280013);
- 5) Pomnik przyrody;
- 6) granica portu morskiego w Elblągu;
- 7) teren zamknięty;
- 8) strefa ograniczeń w zagospodarowaniu terenu wynikająca z sąsiedztwa obszaru kolejowego.

4. Oznaczenia graficzne rysunku planu miejscowego będące oznaczeniem informacyjnym: oś istniejącej linii elektroenergetycznej 110 kV.

§ 6. W planie miejscowym określa się:

1) przeznaczenie terenów:

- a) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem MW,
- b) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług, oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem MW-U,
- c) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej pierzejowej, oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem MWK,
- d) teren usług, oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem U,
- e) teren usług turystyki, oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem UT,
- f) teren usług lub produkcji, oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem U-P,
- g) teren usług lub produkcji lub ciepłownictwa, oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem U-P-IC,
- h) teren usług lub produkcji lub gospodarowania odpadami, oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem U-P-IO,
- i) teren usług lub parkingu lub zieleni urządzonej, oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem U-KOP-ZP,
- j) teren drogi głównej, oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem KDG,
- k) teren drogi głównej lub wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem KDG-WS,
- l) teren drogi zbiorczej, oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem KDZ,
- m) teren drogi lokalnej, oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem KDL,
- n) teren drogi lokalnej lub komunikacji kolejowej, oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem KDL-KKK,
- o) teren drogi lokalnej lub wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem KDL-WS,
- p) teren drogi lokalnej lub zieleni urządzonej, oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem KDL-ZP,
- q) teren drogi dojazdowej, oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem KDD,
- r) teren drogi dojazdowej lub garażu, oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem KDD-KOG,
- s) teren komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem KR,
- t) teren komunikacji drogowej wewnętrznej lub wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem KR-WS,
- u) teren komunikacji pieszo-rowerowej, oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem KP,
- v) teren komunikacji pieszo-rowerowej lub wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem KP-WS,

- w) teren komunikacji pieszo-rowerowej lub zieleni urządzonej, oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem KP-ZP,
  - x) teren komunikacji kolejowej, oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem KKK;
  - y) teren parkingu, oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem KOP,
  - z) teren elektroenergetyki, oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem IE,
  - aa) teren elektroenergetyki lub telekomunikacji, oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem IE-IT,
  - bb) teren wodociągów, oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem IW,
  - cc) teren wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem WS,
  - dd) teren zieleni urządzonej, oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem ZP;
- 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 ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej, zawarte w przepisach szczegółowych niniejszej uchwały – kartach terenów;
  - 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, zawarte w przepisach szczegółowych niniejszej uchwały – kartach terenów;
  - 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, zawarte w przepisach szczegółowych niniejszej uchwały – kartach terenów;
  - 7) minimalną liczbę i sposób realizacji miejsc do parkowania, ustala się w zależności od faktycznego zagospodarowania, zabudowy i przeznaczenia na poszczególnych terenach:
    - a) minimum 1 miejsce do parkowania na 1 lokal mieszkalny,
    - b) minimum 1 miejsce do parkowania na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług, lecz nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na 1 lokal usługowy,
    - c) minimum 2 miejsce do parkowania na 100 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży dla obiektu handlowego o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>,
    - d) minimum 0,5 miejsca do parkowania na 1 pokój hotelowy,
    - e) minimum 0,1 miejsca do parkowania na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej składów i magazynów,
    - f) miejsca do parkowania należy realizować w liniach rozgraniczających danego terenu;
  - 8) minimalną liczbę i sposób realizacji miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie:
    - a) minimum 1 miejsce, jeżeli liczba miejsc do parkowania określonych w pkt 7 wynosi 6-15,
    - b) minimum 2 miejsca, jeżeli liczba miejsc do parkowania określonych w pkt 7 wynosi 16-40,
    - c) minimum 3 miejsca, jeżeli liczba miejsc do parkowania określonych w pkt 7 wynosi 41-100,
    - d) minimum 4% liczby miejsc do parkowania określonych w pkt 7, jeżeli ich liczba wynosi więcej niż 100,
    - e) miejsca do parkowania należy realizować w liniach rozgraniczających danego terenu;
  - 9) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, a także 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, zawarte w przepisach szczegółowych niniejszej uchwały – kartach terenów;
- 12) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:
  - a) sieci infrastruktury technicznej należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) zaopatrzenie w wodę należy realizować w ramach systemów obsługujących miasto,
  - c) odprowadzenie wód opadowych należy zabezpieczyć zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - d) wyklucza się stosowanie nowych systemów odprowadzania wód opadowych i roztopowych z terenów sąsiednich na tereny komunikacji kolejowej i wykorzystania do tego celu kolejowych urządzeń odwadniających,
  - e) ścieki sanitarne należy odprowadzać do zbiorczej kanalizacji sanitarnej zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - f) usuwanie ścieków przemysłowych zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - g) zasilanie w energię elektryczną i ciepłą należy zapewnić zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - h) gospodarowanie odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - i) ochrona przeciwpożarowa zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 13) wysokość stawki procentowej, na podstawie, której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się w wysokości 30% dla wszystkich terenów w granicach obszaru objętego planem miejscowym;
- 14) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym, zawarte w przepisach szczegółowych niniejszej uchwały – kartach terenów;
- 15) granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, umieszczonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa, zawarte w przepisach szczegółowych niniejszej uchwały – kartach terenów;
- 16) granice terenów zamkniętych i granice stref ochronnych terenów zamkniętych, zawarte w przepisach szczegółowych niniejszej uchwały – kartach terenów.

§ 7. W planie miejscowym nie określa się:

- 1) zasad kształtowania krajobrazu, ponieważ nie przewiduje się szczególnej ochrony krajobrazu poza ustaleniami zawartymi w przepisach szczegółowych niniejszej uchwały – kartach terenów;
- 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 miejscowym nie występują tereny górnicze ani obszary osuwania się mas ziemnych,
  - b) obszar objęty planem miejscowym położony jest w granicach krajobrazów oznaczonych w audycie krajobrazowym jako:
    - krajobraz wielkomiejski o kodzie i podtypie 28-313.54-06(10a),
    - krajobraz wielkomiejski o kodzie i podtypie 28-313.54-05(10c),
    - krajobraz mozaikowy o kodzie i podtypie 28-313.54-03(7a),
    - krajobraz mozaikowy o kodzie i podtypie 28-313.54-04(7b),
    - krajobraz wiejski o kodzie i podtypie 28-313.54-14(6d),
  - c) w odniesieniu do obszaru objętego planem miejscowym w audycie krajobrazowym oraz obowiązującym planie zagospodarowania przestrzennego województwa nie wskazano krajobrazów priorytetowych;
- 3) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, ponieważ nie przewiduje się przeprowadzenia procedury scalania i podziału nieruchomości w granicach obszaru objętego planem miejscowym;

4) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

## **Rozdział 2.** **PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE** **KARTY TERENÓW**

**§ 8.** Karta terenów **1MW, 2MW** - powierzchnia terenów – 1MW – 0,09 ha, 2MW - 0,06 ha.

1. Ustala się teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolami **1MW, 2MW**.

2. Przeznaczenie podstawowe terenu: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

3. Przeznaczenie uzupełniające:

- 1) teren usług;
- 2) teren infrastruktury technicznej;
- 3) teren zieleni urządzonej.

4. Przeznaczenie wykluczane: teren usług handlu wielkopowierzchniowego.

5. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: określają je ustalenia zawarte w punktach 7, 8, 9, 10 niniejszej karty.

6. Ustala się następujące 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 dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi, jak dla terenów w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tysięcy mieszkańców.

7. Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej: w granicach terenów zlokalizowane są obiekty wpisane do Gminnej Ewidencji Zabytków, dla których obowiązują przepisy odrębne:

- 1) na terenie 1MW: budynek mieszkalny, l. 20-30-te XX w. (ul. Panieńska 16),
- 2) na terenie 2MW: budynek mieszkalny, XIX/XX w. (ul. Panieńska 19).

8. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:

- 1) wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) nadziemna intensywność zabudowy:  $0,3 < I_n < 2,0$ ,
  - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 50%,
  - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 15%;
- 2) budynki gospodarcze i garażowe realizować w głębi działki, na zapleczu zabudowy mieszkaniowej lub usługowej;
- 3) w zakresie realizacji obiektów budowlanych oraz zagospodarowania terenów w zasięgu powierzchni ograniczających wysokość obiektów budowlanych oraz naturalnych dla lotniska Elbląg, obowiązują parametry i wskaźniki określone w dokumentacji rejestracyjnej lotniska oraz ograniczenia określone w przepisach odrębnych dotyczących lotniska cywilnego;
- 4) teren służy realizacji zabudowy śródmiejskiej w rozumieniu przepisów prawa budowlanego.

9. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:

- 1) obowiązująca linia zabudowy dla terenu 2MW: zgodnie z rysunkiem planu miejscowego;
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy dla terenu 1MW: zgodnie z rysunkiem planu miejscowego;
- 3) istniejąca zabudowa, wykraczająca poza nieprzekraczalną linię zabudowy może podlegać nadbudowie, przebudowie w swym obrysie oraz rozbudowie pod warunkiem, że rozbudowywana część nie przekroczy nieprzekraczalnej linii zabudowy;

- 4) maksymalna wysokość zabudowy: 14,0 m;
- 5) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 4, w tym ostatnia stanowiąca poddasze użytkowe;
- 6) geometria dachów:
  - a) dachy dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 65°;
  - b) dla budynków w zabudowie pierzejowej dopuszcza się dachy o kącie nachylenia połaci dachowych od 0° do 30°;
- 7) pokrycia dachów spadzistych: w odcieniach czerwieni, brązu, szarości;
- 8) w elewacjach stosować wysokiej jakości tradycyjne materiały wykończeniowe.
10. Nie ustala się wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.
11. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią: tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami – określono w ust. 7 niniejszej karty.
12. Nie ustala się szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy.
13. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: obsługa komunikacyjna terenów z drogi IKDL (ul. Panieńska).
14. Ustala się następujące zasady i warunki podziału terenu: podziały terenu powinny uwzględniać uwarunkowania terenowe, funkcjonalno-przestrzenne oraz zapewniać dostępność od wnętrza kwartału i dojazdu do poszczególnych działek na podstawie przepisów odrębnych.

#### § 9. Karta terenu **3MW** - powierzchnia terenu – 3MW – 1,25 ha.

1. Ustala się teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem **3MW**.
2. Przeznaczenie podstawowe terenu: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.
3. Przeznaczenie uzupełniające:
  - 1) teren usług;
  - 2) teren komunikacji pieszo-rowerowej;
  - 3) teren garażu;
  - 4) teren parkingu;
  - 5) teren infrastruktury technicznej;
  - 6) teren zieleni urządzonej.
4. Przeznaczenie wykluczane: teren usług handlu wielkopowierzchniowego.
5. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: określają je ustalenia zawarte w punktach 7, 8, 9, 10 niniejszej karty.
6. Ustala się następujące 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 dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi, jak dla terenów w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tysięcy mieszkańców.
7. Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej: w granicach terenu zlokalizowane są obiekty wpisane do Gminnej Ewidencji Zabytków, dla których obowiązują przepisy odrębne:
  - 1) budynek mieszkalny, ok. 1890 r. (ul. Czerniakowska 26-28),

- 2) budynek mieszkalny, ok. 1890 r. (ul. Czerniakowska 30),
- 3) budynek mieszkalny, ok. 1910 r. (ul. Fabryczna 17),
- 4) budynek mieszkalny, ok. 1910 r. (ul. Fabryczna 21),
- 5) budynek mieszkalny, k. XIX w. (ul. Fabryczna 23),
- 6) budynek mieszkalny, ok. 1910 r. (ul. Fabryczna 25),
- 7) budynek mieszkalny, ok. 1885 r. (ul. Hetmańska 41),
- 8) budynek mieszkalny, ok. 1885 r. (ul. Hetmańska 43),
- 9) budynek mieszkalny, ok. 1885 r. (ul. Hetmańska 45).

8. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:

- 1) wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) nadziemna intensywność zabudowy:  $0,2 < I_n < 1,6$ ,
  - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 40%,
  - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 20%;
- 2) budynki gospodarcze i garażowe realizować w głębi działek, na zapleczu zabudowy mieszkaniowej lub usługowej;
- 3) w zakresie realizacji obiektów budowlanych oraz zagospodarowania terenów w zasięgu powierzchni ograniczających wysokość obiektów budowlanych oraz naturalnych dla lotniska Elbląg, obowiązują parametry i wskaźniki określone w dokumentacji rejestracyjnej lotniska oraz ograniczenia określone w przepisach odrębnych dotyczących lotniska cywilnego;
- 4) teren służy realizacji zabudowy śródmiejskiej w rozumieniu przepisów prawa budowlanego.

9. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:

- 1) obowiązująca linia zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu miejscowego;
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu miejscowego;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy: 14,0 m;
- 4) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 4, w tym ostatnia stanowiąca poddasze użytkowe;
- 5) geometria dachów:
  - a) dachy dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 65°,
  - b) dla budynków w zabudowie pierzejowej dopuszcza się dachy o kącie nachylenia połaci dachowych od 0° do 30°;
- 6) pokrycia dachów spadzistych: w odcieniach czerwieni, brązu, szarości;
- 7) w elewacjach stosować wysokiej jakości tradycyjne materiały wykończeniowe.

10. Nie ustala się wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

11. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią: tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami – określono w ust. 7 niniejszej karty.

12. Nie ustala się szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy.

13. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: ustala się obsługę komunikacyjną terenu z dróg 5KDL (ul. Hetmańska, ul. Czerniakowska) lub 6KDL (ul. Fabryczna).

14. Ustala się następujące zasady i warunki podziału terenu: podziały terenu powinny uwzględniać uwarunkowania terenowe, funkcjonalno-przestrzenne oraz zapewniać dostępność od wnętrza kwartału i dojazdu do poszczególnych działek na podstawie przepisów odrębnych.

§ 10. Karta terenów **MW-U** - powierzchnia terenów - 1MW-U – 0,22 ha, 2MW-U – 0,17 ha, 14MW-U – 0,05 ha, 16MW-U – 0,06 ha.

1. Ustala się teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług, oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolami **1MW-U, 2MW-U, 14MW-U, 16MW-U**.

2. Przeznaczenie podstawowe terenu: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług.

3. Przeznaczenie uzupełniające:

- 1) teren komunikacji pieszo-rowerowej;
- 2) teren garażu;
- 3) teren parkingu;
- 4) teren infrastruktury technicznej;
- 5) teren zieleni urządzonej.

4. Przeznaczenie wykluczane: teren usług handlu wielkopowierzchniowego.

5. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: określają je ustalenia zawarte w punktach 7, 8, 9, 10 niniejszej karty.

6. Ustala się następujące 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 dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi, jak dla terenów w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tysięcy mieszkańców;

7. Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej: w granicach terenu 1MW-U zlokalizowane są obiekty wpisane do Gminnej Ewidencji Zabytków, dla których obowiązują przepisy odrębne:

- 1) budynek mieszkalny, XIX/XX w. (ul. Panieńska 10);
- 2) budynek mieszkalny, pocz. XX w. (ul. Rybna 29).

8. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:

1) wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) nadziemna intensywność zabudowy:  $0,1 < I_n < 2,0$ ,
- b) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 50%,
- c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:
  - 1MW-U, 14MW-U, 16MW-U: 10%,
  - 2MW-U: 20%;

2) budynki gospodarcze i garażowe realizować w głębi działek, na zapleczu zabudowy mieszkaniowej lub usługowej;

3) w zakresie realizacji obiektów budowlanych oraz zagospodarowania terenów w zasięgu powierzchni ograniczających wysokość obiektów budowlanych oraz naturalnych dla lotniska Elbląg, obowiązują parametry i wskaźniki określone w dokumentacji rejestracyjnej lotniska oraz ograniczenia określone w przepisach odrębnych dotyczących lotniska cywilnego;

4) tereny służą realizacji zabudowy śródmiejskiej w rozumieniu przepisów prawa budowlanego.

9. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:

1) obowiązująca linia zabudowy dla terenu 1MW-U: zgodnie z rysunkiem planu miejscowego;

- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy dla terenów 2MW-U, 14MW-U, 16MW-U: zgodnie z rysunkiem planu miejscowego;
- 3) istniejąca zabudowa, wykraczająca poza nieprzekraczalną linię zabudowy może podlegać nadbudowie, przebudowie w swym obrysie oraz rozbudowie pod warunkiem, że rozbudowywana część nie przekroczy nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy: 14,0 m;
- 5) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych dla terenu:
  - a) 1MW-U, 14MW-U, 16MW-U: 4, w tym ostatnia stanowiąca poddasze użytkowe,
  - b) 2MW-U:
    - w przypadku dachów płaskich: 4,
    - w przypadku dachów spadzistych: 4, w tym ostatnia stanowiąca poddasze użytkowe;
- 6) geometria dachów:
  - a) dachy dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 65°,
  - b) dla budynków w zabudowie pierzejowej dopuszcza się dachy o kącie nachylenia połaci dachowych od 0° do 30°,
  - c) dla terenu 2MW-U dopuszcza się dachy płaskie;
- 7) pokrycia dachów spadzistych: w odcieniach czerwieni, brązu, szarości;
- 8) w elewacjach stosować wysokiej jakości tradycyjne materiały wykończeniowe.

10. Nie ustala się wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

11. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią: tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami – określono w ust. 7 niniejszej karty.

12. Nie ustala się szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy.

13. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: ustala się obsługę komunikacyjną terenu:

- 1) 1MW-U z drogi 1KDL-ZP (ul. Panińska) lub 2KDD (ul. Rybna);
- 2) 2MW-U z drogi 1KDL-ZP (ul. Dojazdowa) lub 2KDL (ul. Zagonowa);
- 3) 14MW-U z drogi 3KDD (ul. Piaskowa);
- 4) 16MW-U z drogi 10KDL (ul. Malborska).

14. Ustala się następujące zasady i warunki podziału terenu: podziały terenu powinny uwzględniać uwarunkowania terenowe, funkcjonalno-przestrzenne oraz zapewniać dostępność od wnętrza kwartału i dojazdy do poszczególnych działek na podstawie przepisów odrębnych.

**§ 11.** Karta terenów **MW-U** - powierzchnia terenów - 3MW-U – 0,03 ha, 4MW-U – 0,54 ha, 5MW-U – 0,74 ha, 6MW-U – 0,27 ha, 7MW-U – 0,68 ha, 8MW-U – 0,76 ha, 9MW-U – 0,05 ha, 10MW-U – 0,16 ha, 11MW-U – 1,00 ha, 13MW-U – 0,77 ha, 17MW-U – 0,11 ha.

1. Ustala się teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług, oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolami **3MW-U, 4MW-U, 5MW-U, 6MW-U, 7MW-U, 8MW-U, 9MW-U, 10MW-U, 11MW-U, 13MW-U, 17MW-U**.

2. Przeznaczenie podstawowe terenu: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług.

3. Przeznaczenie uzupełniające:

- 1) teren komunikacji pieszo-rowerowej;

- 2) teren garażu;
- 3) teren parkingu;
- 4) teren infrastruktury technicznej;
- 5) teren zieleni urządzonej.

4. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: określają je ustalenia zawarte w punktach 6, 7, 8, 9 niniejszej karty.

5. Ustala się następujące 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 dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi, jak dla terenów w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tysięcy mieszkańców;
- 3) na terenie 13MW-U zlokalizowany jest pomnik przyrody (drzewo, Zielony Dar), dla którego obowiązują przepisy odrębne.

6. Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej: w granicach terenów zlokalizowane są obiekty wpisane do Gminnej Ewidencji Zabytków, dla których obowiązują przepisy odrębne:

- 1) na terenie 3MW-U: budynek mieszkalny, k. XIX w. (ul. Huzarska 19-19a);
- 2) na terenie 6MW-U:
  - a) budynek mieszkalny, ok. 1885 r. (ul. Czerniakowska 11),
  - b) budynek mieszkalny, ok. 1890 r. (ul. Czerniakowska 15),
  - c) budynek mieszkalny, ok. 1890 r. (ul. Czerniakowska 17);
- 3) na terenie 8MW-U:
  - a) budynek mieszkalny, ok. 1890 r. (ul. Czerniakowska 21-23),
  - b) budynek mieszkalny, ok. 1890 r. (ul. Czerniakowska 25),
  - c) budynek mieszkalny, ok. 1890 r. (ul. Czerniakowska 27),
  - d) budynek mieszkalny, ok. 1890 r. (ul. Czerniakowska 29),
  - e) budynek mieszkalny, k. XIX w. (ul. Huzarska 15),
  - f) budynek mieszkalny, ok. 1900 r. (ul. Malborska 11/Huzarska),
  - g) budynek mieszkalny, ok. 1900 r. (ul. Malborska 13),
  - h) budynek mieszkalny, k. XIX w. (ul. Malborska 15-17);
- 4) na terenie 9MW-U: budynek mieszkalny, ok. 1890 r. (ul. Czerniakowska 10);
- 5) na terenie 10MW-U: budynek mieszkalny, ok. 1910 r. (ul. Malborska 46);
- 6) na terenie 13MW-U:
  - a) budynek mieszkalny, ok. 1930 r. (ul. Fabryczna 16),
  - b) budynek mieszkalny, k. XIX w. (ul. Fabryczna 18);
- 7) na terenie 17MW-U: budynek mieszkalny, pocz. XX w. (ul. Malborska 58).

7. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:

- 1) wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) nadziemna intensywność zabudowy dla terenu:
    - 3MW-U:  $0,8 < I_n < 3,6$ ,

- 4MW-U, 6MW-U, 8MW-U, 9MW-U:  $0,2 < I_n < 2,0$ ,
- 5MW-U, 7MW-U:  $0,04 < I_n < 2,0$ ,
- 10MW-U:  $0,3 < I_n < 2,0$ ,
- 11MW-U:  $0,2 < I_n < 5,85$ ,
- 13MW-U:  $0,3 < I_n < 2,5$ ,
- 17MW-U:  $0,1 < I_n < 2,0$ ,

b) maksymalny udział powierzchni zabudowy dla terenu:

- 3MW-U: 90%,
- 4MW-U, 5MW-U, 6MW-U, 7MW-U, 8MW-U, 9MW-U, 10MW-U, 13MW-U, 17MW-U: 50%,
- 11MW-U: 65%,

c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla terenu:

- 3MW-U: 5%,
- 4MW-U, 5MW-U, 6MW-U, 7MW-U, 8MW-U, 10MW-U, 17MW-U: 20%,
- 9MW-U, 11MW-U: 10%,
- 13MW-U: 15%;

2) budynki gospodarcze i garażowe realizować w głębi działek, na zapleczu zabudowy mieszkaniowej lub usługowej;

3) w zakresie realizacji obiektów budowlanych oraz zagospodarowania terenów w zasięgu powierzchni ograniczających wysokość obiektów budowlanych oraz naturalnych dla lotniska Elbląg, obowiązują parametry i wskaźniki określone w dokumentacji rejestracyjnej lotniska oraz ograniczenia określone w przepisach odrębnych dotyczących lotniska cywilnego;

4) tereny służą realizacji zabudowy śródmiejskiej w rozumieniu przepisów prawa budowlanego.

8. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:

1) obowiązująca linia zabudowy dla terenów 3MW-U, 5MW-U, 6MW-U, 8MW-U, 10MW-U, 13MW-U: zgodnie z rysunkiem planu miejscowego;

2) nieprzekraczalna linia zabudowy dla terenów 3MW-U, 4MW-U, 5MW-U, 7MW-U, 9MW-U, 11MW-U, 13MW-U: zgodnie z rysunkiem planu miejscowego;

3) istniejąca zabudowa, wykraczająca poza nieprzekraczalną linię zabudowy może podlegać nadbudowie, przebudowie w swym obrysie oraz rozbudowie pod warunkiem, że rozbudowywana część nie przekroczy nieprzekraczalnej linii zabudowy;

4) maksymalna wysokość zabudowy dla terenu:

- a) 11MW-U: 25,0 m,
- b) 13MW-U: 16,0 m,
- c) dla pozostałych terenów: 14,0 m;

5) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych dla terenu:

a) 3MW-U, 8MW-U, 9MW-U, 10MW-U: 4, w tym ostatnia stanowiąca poddasze użytkowe,

b) 4MW-U, 5MW-U, 6MW-U, 7MW-U, 17MW-U:

- w przypadku dachów płaskich: 4,
- w przypadku dachów spadzistych: 4, w tym ostatnia stanowiąca poddasze użytkowe,

c) 11MW-U: od 5 do 9,

d) 13MW-U:

- w przypadku dachów płaskich: 5,
- w przypadku dachów spadzistych: 5, w tym ostatnia stanowiąca poddasze użytkowe;

6) geometria dachów:

a) dla terenu 11MW-U: dachy płaskie,

b) dla pozostałych terenów:

- dachy dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 65°,
- dla budynków w zabudowie pierzejowej dopuszcza się dachy o kącie nachylenia połaci dachowych od 0° do 30°,

c) dla terenu 4MW-U, 5MW-U, 6MW-U, 7MW-U, 13MW-U, 17MW-U: dopuszcza się dachy płaskie;

7) pokrycia dachów spadzistych: w odcieniach czerwieni, brązu, szarości;

8) w elewacjach stosować wysokiej jakości tradycyjne materiały wykończeniowe.

9. Nie ustala się wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

10. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią: tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami – określono w ust. 6 niniejszej karty.

11. Nie ustala się szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy.

12. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: ustala się obsługę komunikacyjną terenu:

- 1) 3MW-U z drogi 1KR (ul. Huzarska);
- 2) 4MW-U z drogi 2KDL (ul. Sopocka/Zagonowa) lub 4KDL (ul. Czerniakowska);
- 3) 5MW-U z drogi 2KDL (ul. Sopocka), 1KR (Huzarska) lub 2KR;
- 4) 6MW-U z drogi 4KDL (ul. Czerniakowska) lub 2KR;
- 5) 7MW-U z drogi 1KR (Huzarska) lub 2KR;
- 6) 8MW-U z drogi 3KDL (ul. Malborska) lub 4KDL (ul. Czerniakowska) lub 2KR;
- 7) 9MW-U z drogi 4KDL (ul. Czerniakowska);
- 8) 10MW-U z drogi 3KDL (ul. Malborska) lub 6KDL (ul. Fabryczna);
- 9) 11MW-U z drogi 3KDL (ul. Malborska) lub 5KDL (ul. Hetmańska);
- 10) 13MW-U z drogi 6KDL (ul. Fabryczna);
- 11) 17MW-U z drogi 8KDL (ul. Malborska).

13. Ustala się następujące zasady i warunki podziału terenu: podziały terenu powinny uwzględniać uwarunkowania terenowe, funkcjonalno-przestrzenne oraz zapewniać dostępność od wnętrza kwartału i dojazdu do poszczególnych działek na podstawie przepisów odrębnych.

§ 12. Karta terenu **12MW-U** – powierzchnia terenu – 0,73 ha.

1. Ustala się teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług, oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem **12MW-U**.

2. Przeznaczenie podstawowe terenu: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług.

3. Budynki o funkcji mieszkalnej realizować z usługami w parterach z dostępem do lokali usługowych z zewnątrz budynku lub odrębnych od części mieszkalnej wejść.

4. Przeznaczenie uzupełniające:

- 1) teren komunikacji pieszo-rowerowej;

- 2) teren garażu;
- 3) teren parkingu;
- 4) teren infrastruktury technicznej;
- 5) teren zieleni urządzonej.

5. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: określają je ustalenia zawarte w punktach 7, 8, 9, 10 niniejszej karty.

6. Ustala się następujące 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 dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi, jak dla terenów w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tysięcy mieszkańców.

7. Nie ustala się zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej.

8. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:

- 1) wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) nadziemna intensywność zabudowy:  $0,1 < I_n < 5,85$ ,
  - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 65%,
  - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 10%;
- 2) budynki gospodarcze i garażowe realizować w głębi działek, na zapleczu zabudowy mieszkaniowej lub usługowej;
- 3) w zakresie realizacji obiektów budowlanych oraz zagospodarowania terenów w zasięgu powierzchni ograniczających wysokość obiektów budowlanych oraz naturalnych dla lotniska Elbląg, obowiązują parametry i wskaźniki określone w dokumentacji rejestracyjnej lotniska oraz ograniczenia określone w przepisach odrębnych dotyczących lotniska cywilnego;
- 4) tereny służą realizacji zabudowy śródmiejskiej w rozumieniu przepisów prawa budowlanego.

9. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:

- 1) obowiązująca linia zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu miejscowego;
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu miejscowego;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy dla terenu: 25,0 m;
- 4) liczba kondygnacji nadziemnych dla terenu: od 5 do 9;
- 5) geometria dachów: dachy płaskie;
- 6) w elewacjach stosować wysokiej jakości tradycyjne materiały wykończeniowe.

10. Nie ustala się wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

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

12. Nie ustala szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.

13. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: obsługa komunikacyjna terenu z drogi 5KDL (ul. Hetmańska) lub 6KDL (ul. Fabryczna).

14. Ustala się następujące zasady i warunki podziału terenu: podziały terenu powinny uwzględniać uwarunkowania terenowe, funkcjonalno-przestrzenne oraz zapewniać dostępność od wnętrza kwartału i dojazdu do poszczególnych działek na podstawie przepisów odrębnych.

§ 13. Karta terenu **15MW-U** - powierzchnia terenu - 15MW-U – 0,40 ha.

1. Ustala się teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług, oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem **15MW-U**.

2. Przeznaczenie podstawowe terenu: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług.

3. Przeznaczenie uzupełniające:

- 1) teren komunikacji pieszo-rowerowej;
- 2) teren garażu;
- 3) teren parkingu;
- 4) teren infrastruktury technicznej;
- 5) teren zieleni urządzonej.

4. Przeznaczenie wykluczane:

- 1) teren usług handlu wielkopowierzchniowego;
- 2) teren usług turystyki.

5. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: określają je ustalenia zawarte w punktach 7, 8, 9, 10 niniejszej karty.

6. Ustala się następujące 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 dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi, jak dla terenów w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tysięcy mieszkańców;
- 3) obowiązują szczególne zasady ochrony akustycznej zabudowy polegające na stosowaniu rozwiązań technicznych zapewniających właściwe warunki akustyczne wewnątrz pomieszczeń.

7. Nie ustala się zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej.

8. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:

- 1) wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) nadziemna intensywność zabudowy:  $0,1 < I_n < 2,0$ ,
  - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 50%,
  - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 20%;
- 2) budynki gospodarcze i garażowe realizować w głębi działek, na zapleczu zabudowy mieszkaniowej lub usługowej;
- 3) w zakresie realizacji obiektów budowlanych oraz zagospodarowania terenów w zasięgu powierzchni ograniczających wysokość obiektów budowlanych oraz naturalnych dla lotniska Elbląg, obowiązują parametry i wskaźniki określone w dokumentacji rejestracyjnej lotniska oraz ograniczenia określone w przepisach odrębnych dotyczących lotniska cywilnego;
- 4) teren znajduje się w granicach administracyjnych portu morskiego w Elblągu, dla którego obowiązują przepisy odrębne;
- 5) tereny służą realizacji zabudowy śródmiejskiej w rozumieniu przepisów prawa budowlanego.

9. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu miejscowego;
- 2) istniejąca zabudowa, wykraczająca poza nieprzekraczalną linię zabudowy może podlegać nadbudowie, przebudowie w swym obrysie oraz rozbudowie pod warunkiem, że rozbudowywana część nie przekroczy nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy dla terenu: 14,0 m;

- 4) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych dla terenu: 4, w tym ostatnia stanowiąca poddasze użytkowe;
- 5) geometria dachów:
  - a) dachy dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 65°,
  - b) dla budynków w zabudowie pierzejowej dopuszcza się dachy o kącie nachylenia połaci dachowych od 0° do 30°;
- 6) pokrycia dachów spadzistych: w odcieniach czerwieni, brązu, szarości;
- 7) w elewacjach stosować wysokiej jakości tradycyjne materiały wykończeniowe.

10. Nie ustala się wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

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

12. Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: teren zlokalizowany jest w strefie ograniczeń w zagospodarowaniu terenu wynikającej z sąsiedztwa obszaru kolejowego, dla której obowiązują przepisy odrębne z zakresu transportu kolejowego, w tym zakazy, nakazy i ograniczenia, w celu zapewnienia eksploatacji linii kolejowej, działania urządzeń związanych z prowadzeniem ruchu kolejowego, a także bezpieczeństwa ruchu kolejowego.

13. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: ustala się obsługę komunikacyjną terenu: z drogi 9KDL (ul. Dojazdowa).

14. Ustala się następujące zasady i warunki podziału terenu: podziały terenu powinny uwzględniać uwarunkowania terenowe, funkcjonalno-przestrzenne oraz zapewniać dostępność od wnętrza kwartału i dojazdy do poszczególnych działek na podstawie przepisów odrębnych.

**§ 14. Karta terenów MWK - powierzchnia terenów - 1MWK – 0,18 ha, 7MWK – 0,76 ha, 8MWK – 0,49 ha, 9MWK – 0,35 ha.**

1. Ustala się teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej pierzejowej, oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolami **1MWK, 7MWK, 8MWK, 9MWK**.

2. Przeznaczenie podstawowe terenu: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej pierzejowej.

3. Przeznaczenie uzupełniające:

- 1) teren usług;
- 2) teren komunikacji pieszo-rowerowej;
- 3) teren garażu;
- 4) teren parkingu;
- 5) teren infrastruktury technicznej;
- 6) teren zieleni urządzonej.

4. Przeznaczenie wykluczane: teren usług handlu wielkopowierzchniowego.

5. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego: określają je ustalenia zawarte w punktach 7, 8, 9, 10 niniejszej karty.

6. Ustala się następujące 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 dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi, jak dla terenów w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tysięcy mieszkańców;
- 3) dla terenów oznaczonych symbolami 8MWK, 9MWK obowiązują szczególne zasady ochrony akustycznej zabudowy polegające na stosowaniu rozwiązań technicznych zapewniających właściwe warunki akustyczne wewnątrz pomieszczeń.

7. Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) w granicach terenów zlokalizowane są obiekty wpisane do Gminnej Ewidencji Zabytków, dla których obowiązują przepisy odrębne:
  - a) na terenie 1MWK:
    - budynek mieszkalny, l. 20-30-te XX w. (ul. Panieńska 1a),
    - budynek mieszkalny, ok. 1910 r. (ul. Panieńska 2),
  - b) na terenie 8MWK:
    - budynek mieszkalny, pocz. XX w. (ul. Malborska 55),
    - budynek mieszkalny, pocz. XX w. (ul. Malborska 59),
    - budynek mieszkalny, pocz. XX w. (ul. Malborska 61),
    - budynek mieszkalny, pocz. XX w. (ul. Malborska 63),
    - budynek mieszkalny, pocz. XX w. (ul. Malborska 67),
  - c) na terenie 9MWK: budynek mieszkalny, pocz. XX w. (ul. Malborska 77);
- 2) w granicach terenu 7MWK zlokalizowany jest obiekt wpisany do Rejestru Zabytków: kamienica z końca XIX w. przy ul. Malborskiej 47 (A-2183 z dnia 24 marca 2005 r.) - dla którego obowiązują przepisy odrębne.

8. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:

- 1) wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) nadziemna intensywność zabudowy dla terenu:
    - 1MWK, 8MWK, 9MWK:  $0,2 < I_n < 2,0$ ,
    - 7MWK:  $0,4 < I_n < 1,4$ ,
  - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy dla terenu:
    - 1MWK, 8MWK, 9MWK: 50%,
    - 7MWK: 35%,
  - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla terenu:
    - 1MWK, 7MWK: 20%,
    - 8MWK, 9MWK: 10%;
- 2) budynki gospodarcze i garażowe realizować w głębi działek, na zapleczu zabudowy mieszkaniowej lub usługowej;
- 3) w zakresie realizacji obiektów budowlanych oraz zagospodarowania terenów w zasięgu powierzchni ograniczających wysokość obiektów budowlanych oraz naturalnych dla lotniska Elbląg, obowiązują parametry i wskaźniki określone w dokumentacji rejestracyjnej lotniska oraz ograniczenia określone w przepisach odrębnych dotyczących lotniska cywilnego;
- 4) tereny służą realizacji zabudowy śródmiejskiej w rozumieniu przepisów prawa budowlanego.

9. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:

- 1) obowiązująca linia zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu miejscowego;
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu miejscowego;
- 3) dopuszcza się lokalizację budynków w odległości nie mniejszej 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy tej granicy, z zachowaniem przepisów odrębnych z zakresu prawa budowlanego, obowiązujących linii zabudowy lub nieprzekraczalnych linii zabudowy określonych na rysunku planu miejscowego;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy dla terenu:

- a) dla terenu 7MWK: 18,0 m,
  - b) dla pozostałych terenów: 14,0 m;
- 5) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 4, w tym ostatnia stanowiąca poddasze użytkowe;
- 6) geometria dachów:
- a) dachy dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 65°,
  - b) dla budynków w zabudowie pierzejowej dopuszcza się dachy o kącie nachylenia połaci dachowych od 0° do 30°;
- 7) pokrycia dachów spadzistych: w odcieniach czerwieni, brązu, szarości;
- 8) w elewacjach stosować wysokiej jakości tradycyjne materiały wykończeniowe.

10. Nie ustala się wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

11. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią: tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami – określono w ust. 6 niniejszej karty.

12. Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: tereny 8MWK, 9MWK zlokalizowane są w strefie ograniczeń w zagospodarowaniu terenu wynikającej z sąsiedztwa obszaru kolejowego, dla której obowiązują przepisy odrębne z zakresu transportu kolejowego, w tym zakazy, nakazy i ograniczenia, w celu zapewnienia eksploatacji linii kolejowej, działania urządzeń związanych z prowadzeniem ruchu kolejowego, a także bezpieczeństwa ruchu kolejowego.

13. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: obsługa komunikacyjna terenu:

- 1) 1MWK z drogi 1KDL (ul. Panieńska) lub 1KDL-ZP (ul. Panieńska);
- 2) 7MWK z drogi 2KDL (ul. Zagonowa) lub 3KDL (ul. Malborska) lub 3KDD (ul. Piaskowa) lub 8KDL (ul. Malborska);
- 3) 8MWK z drogi 8KDL (ul. Malborska);
- 4) 9MWK z drogi 10KDL (ul. Malborska).

14. Ustala się następujące zasady i warunki podziału terenu: podziały terenu powinny uwzględniać uwarunkowania terenowe, funkcjonalno-przestrzenne oraz zapewniać dostępność od wnętrza kwartału i dojazdy do poszczególnych działek na podstawie przepisów odrębnych.

**§ 15.** Karta terenów **MWK** - powierzchnia terenów - 2MWK – 0,19 ha, 3MWK – 1,13 ha, 4MWK – 0,91 ha, 5MWK – 0,17 ha, 6MWK – 0,32 ha.

1. Ustala się teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej pierzejowej, oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolami **2MWK, 3MWK, 4MWK, 5MWK, 6MWK**.

2. Przeznaczenie podstawowe terenu: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej pierzejowej.

3. Przeznaczenie uzupełniające:

- 1) teren usług;
- 2) teren komunikacji pieszo-rowerowej;
- 3) teren garażu;
- 4) teren parkingu;
- 5) teren infrastruktury technicznej;
- 6) teren zieleni urządzonej.

4. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: określają je ustalenia zawarte w punktach 6, 7, 8, 9 niniejszej karty.

5. Ustala się następujące 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 dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi, jak dla terenów w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tysięcy mieszkańców.

6. Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) w granicach terenów zlokalizowane są obiekty wpisane do Gminnej Ewidencji Zabytków, dla których obowiązują przepisy odrębne:

a) na terenie 3MWK:

- budynek mieszkalny, ok. 1890 r. (ul. Czerniakowska 14),
- budynek mieszkalny, ok. 1890 r. (ul. Czerniakowska 16),
- budynek mieszkalny, l. 20-te XX w. (ul. Malborska 39),
- budynek mieszkalny, ok. 1930 r. (ul. Malborska 41-45a),

b) na terenie 4MWK:

- budynek mieszkalny, koniec XIX w. (ul. Czerniakowska 41),
- budynek mieszkalny, ok. 1890 r. (ul. Hetmańska 38),
- budynek mieszkalny, 1909 r. (ul. Malborska 20),
- budynek mieszkalny, k. XIX w. (ul. Malborska 24),
- budynek mieszkalny, k. XIX w. (ul. Malborska 28-30),
- budynek mieszkalny, k. XIX w. (ul. Malborska 38/Czerniakowska 31),

c) na terenie 5MWK:

- budynek mieszkalny, pocz. XX w. (ul. Fabryczna 24),
- budynek mieszkalny, pocz. XX w. (ul. Fabryczna 26),
- budynek mieszkalny, k. XIX w. (ul. Fabryczna 28),
- budynek mieszkalny, k. XIX w. (ul. Fabryczna 30),

d) na terenie 6MWK:

- budynek mieszkalny, k. XIX w. (ul. Fabryczna 32),
- budynek mieszkalny, ok. 1910 r. (ul. Fabryczna 34),
- budynek mieszkalny, XIX/XX w. (ul. Fabryczna 36),
- budynek mieszkalny, XIX/XX w. (ul. Fabryczna 38),

7. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:

- 1) wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) nadziemna intensywność zabudowy dla terenu:

- 2MWK, 4MWK, 5MWK, 6MWK:  $0,4 < I_n < 2,0$ ,
- 3MWK:  $0,3 < I_n < 1,4$ ,

b) maksymalny udział powierzchni zabudowy dla terenu:

- 2MWK, 4MWK, 5MWK, 6MWK: 50%,
- 3MWK: 35%,

c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla terenu:

- 2MWK: 15%,
- 3MWK, 4MWK, 5MWK, 6MWK: 20%;

- 2) budynki gospodarcze i garażowe realizować w głębi działek, na zapleczu zabudowy mieszkaniowej lub usługowej;
- 3) w zakresie realizacji obiektów budowlanych oraz zagospodarowania terenów w zasięgu powierzchni ograniczających wysokość obiektów budowlanych oraz naturalnych dla lotniska Elbląg, obowiązują parametry i wskaźniki określone w dokumentacji rejestracyjnej lotniska oraz ograniczenia określone w przepisach odrębnych dotyczących lotniska cywilnego;
- 4) tereny służą realizacji zabudowy śródmiejskiej w rozumieniu przepisów prawa budowlanego.

8. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:

- 1) obowiązująca linia zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu miejscowego;
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy dla terenów 2MWK, 3MWK, 4MWK: zgodnie z rysunkiem planu miejscowego;
- 3) dopuszcza się lokalizację budynków w odległości nie mniejszej 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy tej granicy, z zachowaniem przepisów odrębnych z zakresu prawa budowlanego, obowiązujących linii zabudowy lub nieprzekraczalnych linii zabudowy określonych na rysunku planu miejscowego;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy dla terenu: 15,0 m;
- 5) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 5, w tym ostatnia stanowiąca poddasze użytkowe;
- 6) geometria dachów:
  - a) dachy dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 65°,
  - b) dla budynków w zabudowie pierzejowej dopuszcza się dachy o kącie nachylenia połaci dachowych od 0° do 30°;
- 7) pokrycia dachów spadzistych: w odcieniach czerwieni, brązu, szarości;
- 8) w elewacjach stosować wysokiej jakości tradycyjne materiały wykończeniowe.

9. Nie ustala się wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

10. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią: tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami – określono w ust. 6 niniejszej karty.

11. Nie ustala się szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.

12. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: obsługa komunikacyjna terenu:

- 1) 2MWK z drogi 2KDL (ul. Zagonowa) 1KDD (ul. Bociania);
- 2) 3MWK z drogi 2KDL (ul. Zagonowa), 3KDL (ul. Malborska) lub 4KDL (ul. Czerniakowska);
- 3) 4MWK z drogi 3KDL (ul. Malborska) lub 5KDL (ul. Czerniakowska/ul. Hetmańska);
- 4) 5MWK z drogi 6KDL (ul. Fabryczna);
- 5) 6MWK z drogi 6KDL (ul. Fabryczna).

13. Ustala się następujące zasady i warunki podziału terenu: podziały terenu powinny uwzględniać uwarunkowania terenowe, funkcjonalno-przestrzenne oraz zapewniać dostępność od wnętrza kwartału i dojazdu do poszczególnych działek na podstawie przepisów odrębnych.

**§ 16. Karta terenu U - powierzchnia terenu - 1U – 0,58 ha.**

1. Ustala się teren usług, oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolami **1U**.

2. Przeznaczenie podstawowe terenu: teren usług.

3. Przeznaczenie uzupełniające:

- 1) teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 2) teren komunikacji pieszo-rowerowej;
- 3) teren infrastruktury technicznej;
- 4) teren zieleni urządzonej.

4. Przeznaczenie wykluczane: teren usług handlu wielkopowierzchniowego.

5. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: określają je ustalenia zawarte w punktach 7, 8, 9, 10 niniejszej karty.

6. Ustala się następujące 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.

7. Nie ustala się zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej.

8. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:

- 1) wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) nadziemna intensywność zabudowy:  $0,1 < I_n < 2,5$ ,
  - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 50%,
  - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 10%;
- 2) w zakresie realizacji obiektów budowlanych oraz zagospodarowania terenów w zasięgu powierzchni ograniczających wysokość obiektów budowlanych oraz naturalnych dla lotniska Elbląg, obowiązują parametry i wskaźniki określone w dokumentacji rejestracyjnej lotniska oraz ograniczenia określone w przepisach odrębnych dotyczących lotniska cywilnego.

9. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu miejscowego;
- 2) istniejąca zabudowa, wykraczająca poza nieprzekraczalną linię zabudowy może podlegać nadbudowie, przebudowie w swym obrysie oraz rozbudowie pod warunkiem, że rozbudowywana część nie przekroczy nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy dla terenu: 16,0 m;
- 4) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych dla terenu:
  - a) w przypadku dachów płaskich: 5,
  - b) w przypadku dachów spadzistych: 5, w tym ostatnia stanowiąca poddasze użytkowe;
- 5) geometria dachów: dowolna;
- 6) pokrycia dachów spadzistych: w odcieniach czerwieni, brązu, szarości.

10. Nie ustala się wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

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

12. Nie ustala się szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.

13. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: obsługa komunikacyjna terenu: z drogi 1KDL (ul. Panieńska) lub 1KDL-ZP (ul. Panieńska).

14. Ustala się następujące zasady i warunki podziału terenu: podziały terenu powinny uwzględniać uwarunkowania terenowe, funkcjonalno-przestrzenne oraz zapewniać dostępność od wnętrza kwartału i dojazdu do poszczególnych działek na podstawie przepisów odrębnych.

§ 17. Karta terenów U - powierzchnia terenów - 2U – 1,23 ha, 3U – 0,24 ha, 4U – 0,23 ha, 5U – 0,28 ha, 6U – 2,92 ha, 7U – 0,75 ha, 8U – 1,01 ha, 9U – 0,93 ha, 12U – 0,03 ha.

1. Ustala się teren usług, oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolami **2U, 3U, 4U, 5U, 6U, 7U, 8U, 9U, 12U**.

2. Przeznaczenie podstawowe terenu: teren usług.

3. Przeznaczenie uzupełniające:

- 1) teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 2) teren komunikacji pieszo-rowerowej;
- 3) teren infrastruktury technicznej;
- 4) teren zieleni urządzonej.

4. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: określają je ustalenia zawarte w punktach 6, 7, 8, 9 niniejszej karty.

5. Ustala się następujące 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.

6. Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej: w granicach terenu 5U zlokalizowany jest obiekt wpisany do Gminnej Ewidencji Zabytków, dla którego obowiązują przepisy odrębne: budynek administracyjny (Al. Tysiąclecia 11).

7. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:

1) wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) nadziemna intensywność zabudowy dla terenu:

- 2U, 3U, 9U:  $0,02 < I_n < 2,5$ ,
- 4U, 6U, 7U, 8U, 12U:  $0,01 < I_n < 2,0$ ,
- 5U:  $0,35 < I_n < 3,6$ ,

b) maksymalny udział powierzchni zabudowy dla terenu:

- 2U: 80%,
- 3U, 4U, 6U, 9U, 12U: 50%,
- 5U: 90%,
- 7U, 8U: 30%,

c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla terenu:

- 2U, 6U: 10%,
- 3U: 15%,
- 4U, 7U, 8U, 9U, 12U: 20%,
- 5U: 5%;

2) w zakresie realizacji obiektów budowlanych oraz zagospodarowania terenów w zasięgu powierzchni ograniczających wysokość obiektów budowlanych oraz naturalnych dla lotniska Elbląg, obowiązują parametry i wskaźniki określone w dokumentacji rejestracyjnej lotniska oraz ograniczenia określone w przepisach odrębnych dotyczących lotniska cywilnego.

8. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:

- 1) obowiązująca linia zabudowy dla terenów 5U, 7U, 8U: zgodnie z rysunkiem planu miejscowego;
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy dla terenów 2U, 3U, 4U, 6U, 7U, 8U, 9U, 12U: zgodnie z rysunkiem planu miejscowego;
- 3) istniejąca zabudowa, wykraczająca poza nieprzekraczalną linię zabudowy może podlegać nadbudowie, przebudowie w swym obrysie oraz rozbudowie pod warunkiem, że rozbudowywana część nie przekroczy nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy dla terenu:
  - a) 2U: 20,0 m,
  - b) 3U, 6U, 9U: 16,0 m,
  - c) 4U, 5U, 7U, 8U, 12U: 14,0 m;
- 5) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych dla terenu:
  - a) 2U, 3U, 6U, 9U:
    - w przypadku dachów płaskich: 5,
    - w przypadku dachów spadzistych: 5, w tym ostatnia stanowiąca poddasze użytkowe,
  - b) 4U, 5U, 7U, 8U, 12U:
    - w przypadku dachów płaskich: 4,
    - w przypadku dachów spadzistych: 4, w tym ostatnia stanowiąca poddasze użytkowe;
- 6) geometria dachów:
  - a) dla terenów 5U, 7U: dachy dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°,
  - b) dla pozostałych terenów: dowolna;
- 7) pokrycia dachów spadzistych: w odcieniach czerwieni, brązu, szarości;
- 8) dla terenów 5U, 7U: w elewacjach stosować wysokiej jakości tradycyjne materiały wykończeniowe.
9. Nie ustala się wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.
10. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią: tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami – określono w ust. 6 niniejszej karty.
11. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: obsługa komunikacyjna terenu:
  - 1) 2U z drogi 1KDL (ul. Panieńska) lub 2KDL (ul. Zagonowa);
  - 2) 3U z drogi 1KDG (Aleja Kardynała Stefana Wyszyńskiego) lub 2KDL (ul. Zagonowa);
  - 3) 4U z drogi 2KDL (ul. Sopocka) lub 1KDD (ul. Bociania);
  - 4) 5U z drogi 3KDL (ul. Malborska) lub 1KR (ul. Huzarska);
  - 5) 6U z drogi 2KDL (ul. Zagonowa) lub 4KDL (ul. Czerniakowska);
  - 6) 7U z drogi 3KDL (ul. Malborska) lub 5KDL (ul. Czerniakowska);
  - 7) 8U z drogi 5KDL (ul. Hetmańska) lub 6KDL (ul. Fabryczna);
  - 8) 9U z drogi 1KDG (Plac Grunwaldzki);
  - 9) 12U z drogi 6KDL (ul. Fabryczna) lub 8KDL (ul. Malborska).
12. Ustala się następujące zasady i warunki podziału terenu: podziały terenu powinny uwzględniać uwarunkowania terenowe, funkcjonalno-przestrzenne oraz zapewniać dostępność od wnętrza kwartału i dojazd do poszczególnych działek na podstawie przepisów odrębnych.

§ 18. Karta terenów U - powierzchnia terenów - 10U – 0,22 ha, 11U – 2,42 ha.

1. Ustala się teren usług, oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolami **10U, 11U**.

2. Przeznaczenie podstawowe terenu: teren usług.

3. Przeznaczenie uzupełniające:

- 1) teren składów i magazynów;
- 2) teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 3) teren komunikacji pieszo-rowerowej;
- 4) teren infrastruktury technicznej;
- 5) teren zieleni urządzonej.

4. Przeznaczenie wykluczane: teren usług handlu wielkopowierzchniowego.

5. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: określają je ustalenia zawarte w punktach 7, 8, 9, 10 niniejszej karty.

6. Ustala się następujące 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.

7. Nie ustala się zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej.

8. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:

1) wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) nadziemna intensywność zabudowy:  $0,3 < I_n < 2,5$ ,
- b) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 50%,
- c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 10%;

2) w zakresie realizacji obiektów budowlanych oraz zagospodarowania terenów w zasięgu powierzchni ograniczających wysokość obiektów budowlanych oraz naturalnych dla lotniska Elbląg, obowiązują parametry i wskaźniki określone w dokumentacji rejestracyjnej lotniska oraz ograniczenia określone w przepisach odrębnych dotyczących lotniska cywilnego.

9. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu miejscowego;
- 2) istniejąca zabudowa, wykraczająca poza nieprzekraczalną linię zabudowy może podlegać nadbudowie, przebudowie w swym obrysie oraz rozbudowie pod warunkiem, że rozbudowywana część nie przekroczy nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy dla terenu: 16,0 m;
- 4) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych dla terenu:
  - a) w przypadku dachów płaskich: 5,
  - b) w przypadku dachów spadzistych: 5, w tym ostatnia stanowiąca poddasze użytkowe;
- 5) geometria dachów: dowolna;
- 6) pokrycia dachów spadzistych: w odcieniach czerwieni, brązu, szarości.

10. Nie ustala się wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

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

12. Nie ustala się szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.

13. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: obsługa komunikacyjna terenu:

- 1) 10U z drogi 2KDL (ul. Zagonowa) lub 3KDD (ul. Piaskowa);
- 2) 11U z drogi 3KDD (ul. Piaskowa).

14. Ustala się następujące zasady i warunki podziału terenu: podziały terenu powinny uwzględniać uwarunkowania terenowe, funkcjonalno-przestrzenne oraz zapewniać dostępność od wnętrza kwartału i dojazdy do poszczególnych działek na podstawie przepisów odrębnych.

**§ 19. Karta terenu 13U - powierzchnia terenu - 13U – 1,70 ha.**

1. Ustala się teren usług, oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem **13U**.

2. Przeznaczenie podstawowe terenu: teren usług.

3. Przeznaczenie uzupełniające:

- 1) teren komunikacji pieszo-rowerowej;
- 2) teren parkingu;
- 3) teren infrastruktury technicznej;
- 4) teren zieleni urządzonej.

4. Przeznaczenie wykluczane: teren usług handlu wielkopowierzchniowego.

5. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: określają je ustalenia zawarte w punktach 7, 8, 9, 10 niniejszej karty.

6. Ustala się następujące 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.

7. Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej: w granicach terenu na rysunku planu miejscowego wyznaczono budynki, które obejmuje się ochroną konserwatorską na podstawie przepisów odrębnych: należy zachować geometrię dachu i jego pokrycie, artykulację elewacji, materiały wykończeniowe elewacji, rozmieszczenie otworów okiennych i drzwiowych oraz zachowanie lub przywrócenie oryginalnego podziału stolarki okiennej.

8. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:

1) wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) nadziemna intensywność zabudowy:  $0,2 < I_n < 3,6$ ,
- b) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 60%,
- c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 20%;

2) w zakresie realizacji obiektów budowlanych oraz zagospodarowania terenów w zasięgu powierzchni ograniczających wysokość obiektów budowlanych oraz naturalnych dla lotniska Elbląg, obowiązują parametry i wskaźniki określone w dokumentacji rejestracyjnej lotniska oraz ograniczenia określone w przepisach odrębnych dotyczących lotniska cywilnego;

3) teren znajduje się w granicach administracyjnych portu morskiego w Elblągu, dla którego obowiązują przepisy odrębne – należy umożliwić:

- a) wykonywanie robót budowlanych w zakresie morskich budowli hydrotechnicznych,
- b) wjazd i dostęp do linii brzegu lub istniejących umocnień brzegu od strony lądu właściwemu terytorialnie organowi administracji morskiej lub służbom ratunkowym.

9. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu miejscowego;
- 2) obowiązuje zakaz przekraczania nieprzekraczalnej linii zabudowy kondygnacją podziemną;

- 3) maksymalna wysokość zabudowy dla terenu: 18,0 m;
- 4) geometria dachów: dachy dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 65°;
- 5) pokrycia dachów spadzistych: w odcieniach czerwieni, brązu, szarości;
- 6) w elewacjach stosować wysokiej jakości tradycyjne materiały wykończeniowe.

10. Nie ustala się wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

11. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią: tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami – określono w ust. 7 niniejszej karty.

12. Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: teren zlokalizowany jest w strefie ograniczeń w zagospodarowaniu terenu wynikającej z sąsiedztwa obszaru kolejowego, dla której obowiązują przepisy odrębne z zakresu transportu kolejowego, w tym zakazy, nakazy i ograniczenia, w celu zapewnienia eksploatacji linii kolejowej, działania urządzeń związanych z prowadzeniem ruchu kolejowego, a także bezpieczeństwa ruchu kolejowego.

13. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: obsługa komunikacyjna terenu z drogi 9KDL lub 4KDD (ul. Dojazdowa).

14. Ustala się następujące zasady i warunki podziału terenu: podziały terenu powinny uwzględniać uwarunkowania terenowe, funkcjonalno-przestrzenne oraz zapewniać dostępność od wnętrza kwartału i dojazdy do poszczególnych działek na podstawie przepisów odrębnych.

#### **§ 20. Karta terenu 1UT - powierzchnia terenu – 1UT – 0,92 ha.**

1. Ustala się teren usług turystyki, oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolami 1UT.

2. Przeznaczenie podstawowe terenu: teren usług turystyki.

3. Przeznaczenie uzupełniające:

- 1) teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 2) teren komunikacji pieszo-rowerowej;
- 3) teren parkingu;
- 4) teren infrastruktury technicznej;
- 5) teren zieleni urządzonej.

4. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: określają je ustalenia zawarte w punktach 6, 7, 8, 9 niniejszej karty.

5. Ustala się następujące 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 dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi, jak dla terenów przeznaczonych na cele rekreacyjno-wypoczynkowe.

6. Nie ustala się zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej.

7. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:

1) wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) nadziemna intensywność zabudowy:  $0,03 < I_n < 0,6$ ,
- b) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 20%,
- c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%;

- 2) w zakresie realizacji obiektów budowlanych oraz zagospodarowania terenów w zasięgu powierzchni ograniczających wysokość obiektów budowlanych oraz naturalnych dla lotniska Elbląg, obowiązują parametry i wskaźniki określone w dokumentacji rejestracyjnej lotniska oraz ograniczenia określone w przepisach odrębnych dotyczących lotniska cywilnego;
- 3) teren znajduje się w granicach administracyjnych portu morskiego w Elblągu, dla którego obowiązują przepisy odrębne – należy umożliwić:
  - a) wykonywanie robót budowlanych w zakresie morskich budowli hydrotechnicznych,
  - b) wjazd i dostęp do linii brzegu lub istniejących umocnień brzegu od strony lądu właściwemu terytorialnie organowi administracji morskiej lub służbom ratunkowym.

8. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu miejscowego;
- 2) obowiązuje zakaz przekraczania nieprzekraczalnej linii zabudowy kondygnacją podziemną;
- 3) istniejąca zabudowa, wykraczająca poza nieprzekraczalną linię zabudowy może podlegać nadbudowie, przebudowie w swym obrysie oraz rozbudowie pod warunkiem, że rozbudowywana część nie przekroczy nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy: 12,0 m;
- 5) geometria dachów:
  - a) dachy dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°, główne połacie dachu symetryczne,
  - b) dopuszcza się dachy płaskie;
- 6) pokrycia dachów spadzistych: w odcieniach czerwieni, brązu, szarości.

9. Nie ustala się wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

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

11. Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: w granicach terenu na rysunku planu miejscowego oznaczono pas technologiczny linii elektroenergetycznej 110 kV, dla którego ustala się:

- 1) zagospodarowanie terenu zgodnie z przepisami odrębnymi w tym także normami, przepisami i zasadami branżowymi oraz zapisami niniejszej uchwały;
- 2) lokalizacja obiektów budowlanych zgodnie z ustaleniami niniejszego planu miejscowego oraz przepisami odrębnymi w tym także normami, przepisami i zasadami branżowymi;
- 3) zakaz tworzenia hałd, nasypów;
- 4) zakaz lokalizowania miejsc do parkowania;
- 5) zakaz nasadzeń i utrzymywania zieleni wysokiej.

12. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: obsługa komunikacyjna terenu z drogi 1KDL (ul. Panińska).

13. Granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, umieszczonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa warmińsko-mazurskiego: pod nazwą „Budowa linii elektroenergetycznej 110 kV Elbląg Gronowo – wpięcie w linię Malbork Rakowiec/Elbląg Zachód” – określono na rysunku planu miejscowego granicami pasa technologicznego linii elektroenergetycznej 110 kV.

14. Ustala się następujące zasady i warunki podziału terenu: podziały terenu powinny uwzględniać uwarunkowania terenowe, funkcjonalno-przestrzenne oraz zapewniać dostępność od wnętrza kwartału i dojazdy do poszczególnych działek na podstawie przepisów odrębnych.

§ 21. Karta terenu 1U-P - powierzchnia terenu – 1U-P – 4,04 ha.

1. Ustala się teren usług lub produkcji, oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolami 1U-P.

2. Przeznaczenie podstawowe terenu: teren usług lub produkcji.

3. Przeznaczenie uzupełniające:

- 1) teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 2) teren komunikacji pieszo-rowerowej;
- 3) teren infrastruktury technicznej;
- 4) teren zieleni urządzonej.

4. Przeznaczenie wykluczane:

- 1) teren usług handlu wielkopowierzchniowego;
- 2) teren usług turystyki;
- 3) teren elektrowni wiatrowej.

5. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: określają je ustalenia zawarte w punktach 7, 8, 9, 10 niniejszej karty.

6. Ustala się następujące 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) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze 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.

7. Nie ustala się zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej.

8. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:

1) wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) nadziemna intensywność zabudowy:  $0,01 < I_n < 3,6$ ,
- b) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 70%,
- c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 10%;

2) w zakresie realizacji obiektów budowlanych oraz zagospodarowania terenów w zasięgu powierzchni ograniczających wysokość obiektów budowlanych oraz naturalnych dla lotniska Elbląg, obowiązują parametry i wskaźniki określone w dokumentacji rejestracyjnej lotniska oraz ograniczenia określone w przepisach odrębnych dotyczących lotniska cywilnego;

3) teren znajduje się w granicach administracyjnych portu morskiego w Elblągu, dla którego obowiązują przepisy odrębne – należy umożliwić:

- a) wykonywanie robót budowlanych w zakresie morskich budowli hydrotechnicznych,
- b) wjazd i dostęp do linii brzegu lub istniejących umocnień brzegu od strony ładu właściwemu terytorialnie organowi administracji morskiej lub służbom ratunkowym.

9. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu miejscowego;
- 2) obowiązuje zakaz przekraczania nieprzekraczalnej linii zabudowy kondygnacją podziemną;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy dla terenu:

- a) dla budowli: 45,0 m,
  - b) dla pozostałych obiektów budowlanych: 18,0 m;
- 4) geometria dachów: dowolna;
- 5) pokrycia dachów spadzistych: dowolne.
10. Nie ustala się wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.
11. Nie ustala się granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią.
12. Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: na rysunku planu miejscowego oznaczono pas technologiczny linii elektroenergetycznej 110 kV, dla którego ustala się:
- 1) zagospodarowanie terenu zgodnie z przepisami odrębnymi w tym także normami, przepisami i zasadami branżowymi oraz zapisami niniejszej uchwały;
  - 2) lokalizacja obiektów budowlanych zgodnie z ustaleniami niniejszego planu miejscowego oraz przepisami odrębnymi w tym także normami, przepisami i zasadami branżowymi;
  - 3) zakaz tworzenia hałd, nasypów;
  - 4) zakaz lokalizowania miejsc do parkowania;
  - 5) zakaz nasadzeń i utrzymywania zieleni wysokiej.
13. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: obsługa komunikacyjna terenu z drogi 9KDL (ul. Dojazdowa) lub 2KDD (ul. Rybna).
14. Granice terenu inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, umieszczonej w planie zagospodarowania przestrzennego województwa warmińsko-mazurskiego: pod nazwą „Budowa linii elektroenergetycznej 110 kV Elbląg Gronowo – wpięcie w linię Malbork Rakowiec/Elbląg Zachód” – określono na rysunku planu miejscowego granicami pasa technologicznego linii elektroenergetycznej 110 kV.
15. Ustala się następujące zasady i warunki podziału terenu: podziały terenu powinny uwzględniać uwarunkowania terenowe, funkcjonalno-przestrzenne oraz zapewniać dostępność od wnętrza kwartału i dojazdu do poszczególnych działek na podstawie przepisów odrębnych.
- § 22. Karta terenów U-P - powierzchnia terenów - 2U-P – 5,64 ha, 3U-P – 1,77 ha, 4U-P – 0,36 ha.**
1. Ustala się teren usług lub produkcji, oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolami **2U-P, 3U-P, 4U-P**.
2. Przeznaczenie podstawowe terenu: teren usług lub produkcji.
3. Przeznaczenie uzupełniające:
- 1) teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
  - 2) teren komunikacji pieszo-rowerowej;
  - 3) teren infrastruktury technicznej;
  - 4) teren zieleni urządzonej.
4. Przeznaczenie wykluczane:
- 1) teren usług handlu wielkopowierzchniowego;
  - 2) teren usług turystyki;
  - 3) teren elektrowni wiatrowej.
5. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: określają je ustalenia zawarte w punktach 7, 8, 9, 10 niniejszej karty.
6. Ustala się następujące 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 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.

7. Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej: w granicach terenu 2U-P na rysunku planu miejscowego wyznaczono budynki, które obejmuje się ochroną konserwatorską na podstawie przepisów odrębnych: należy zachować pierwotny rzut budynków, gabaryty, geometrię dachu i jego pokrycie, artykulację elewacji, materiały wykończeniowe elewacji, rozmieszczenie otworów okiennych i drzwiowych oraz zachowanie lub przywrócenie oryginalnego podziału stolarki okiennej.

8. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:

- 1) wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) nadziemna intensywność zabudowy:
    - 2U-P, 3U-P:  $0,01 < I_n < 3,6$ ,
    - 4U-P:  $0,2 < I_n < 3,6$ ,
  - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy dla terenu:
    - 2U-P, 3U-P: 70%,
    - 4U-P: 60%,
  - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:
    - 2U-P, 3U-P: 10%,
    - 4U-P: 5%;
- 2) w zakresie realizacji obiektów budowlanych oraz zagospodarowania terenów w zasięgu powierzchni ograniczających wysokość obiektów budowlanych oraz naturalnych dla lotniska Elbląg, obowiązują parametry i wskaźniki określone w dokumentacji rejestracyjnej lotniska oraz ograniczenia określone w przepisach odrębnych dotyczących lotniska cywilnego;
- 3) tereny znajdują się w granicach administracyjnych portu morskiego w Elblągu, dla którego obowiązują przepisy odrębne – w granicach terenu 2U-P należy umożliwić:
  - a) wykonywanie robót budowlanych w zakresie morskich budowli hydrotechnicznych,
  - b) wjazd i dostęp do linii brzegu lub istniejących umocnień brzegu od strony lądu właściwemu terytorialnie organowi administracji morskiej lub służbom ratunkowym.

4. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu miejscowego;
- 2) w granicach terenu 2U-P obowiązuje zakaz przekraczania nieprzekraczalnej linii zabudowy kondygnacją podziemną;
- 3) istniejąca zabudowa, wykraczająca poza nieprzekraczalną linię zabudowy może podlegać nadbudowie, przebudowie w swym obrysie oraz rozbudowie pod warunkiem, że rozbudowywana część nie przekroczy nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy dla terenu:
  - a) dla budowli: 45,0 m,
  - b) dla pozostałych obiektów budowlanych: 18,0 m;
- 5) geometria dachów: dowolna;

6) pokrycia dachów spadzistych: dowolne.

5. Nie ustala się wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

6. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią: tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami – określono w ust. 7 niniejszej karty.

7. Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: tereny zlokalizowane są w strefie ograniczeń w zagospodarowaniu terenu wynikającej z sąsiedztwa obszaru kolejowego, dla której obowiązują przepisy odrębne z zakresu transportu kolejowego, w tym zakazy, nakazy i ograniczenia, w celu zapewnienia eksploatacji linii kolejowej, działania urządzeń związanych z prowadzeniem ruchu kolejowego, a także bezpieczeństwa ruchu kolejowego.

8. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: obsługa komunikacyjna terenu:

- 1) 2U-P z drogi 9KDL (ul. Dojazdowa) lub 2KDD (ul. Rybna);
- 2) 3U-P z drogi 9KDL (ul. Dojazdowa) lub 4KDD (ul. Dojazdowa);
- 3) 4U-P z drogi 9KDL (ul. Dojazdowa).

9. Ustala się następujące zasady i warunki podziału terenu: podziały terenu powinny uwzględniać uwarunkowania terenowe, funkcjonalno-przestrzenne oraz zapewniać dostępność od wnętrza kwartału i dojazdy do poszczególnych działek na podstawie przepisów odrębnych.

**§ 23.** Karta terenów **U-P** - powierzchnia terenów - 5U-P – 2,72 ha, 6U-P – 0,74 ha, 8U-P – 3,42 ha, 9U-P – 2,01 ha, 10U-P – 1,48 ha, 11U-P – 3,95 ha.

1. Ustala się teren usług lub produkcji, oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolami, **5U-P, 6U-P, 8U-P, 9U-P, 10U-P, 11U-P.**

2. Przeznaczenie podstawowe terenu: teren usług lub produkcji.

3. Przeznaczenie uzupełniające:

- 1) teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 2) teren komunikacji pieszo-rowerowej;
- 3) teren infrastruktury technicznej;
- 4) teren zieleni urządzonej.

4. Przeznaczenie wykluczane:

- 1) teren usług handlu wielkopowierzchniowego;
- 2) teren elektrowni wiatrowej.

5. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: określają je ustalenia zawarte w punktach 7, 8, 9, 10 niniejszej karty.

6. Ustala się następujące 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 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.

7. Nie ustala się zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej.

8. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:

1) wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) nadziemna intensywność zabudowy dla terenu:

- 5U-P, 6U-P, 9U-P, 10U-P, 11U-P:  $0,1 < I_n < 2,5$ ,

- 8U-P:  $0,15 < I_n < 2,0$ ,

b) maksymalny udział powierzchni zabudowy dla terenu:

- 5U-P, 6U-P, 9U-P, 10U-P, 11U-P: 50%,

- 8U-P: 55%,

c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 10%.

2) w zakresie realizacji obiektów budowlanych oraz zagospodarowania terenów w zasięgu powierzchni ograniczających wysokość obiektów budowlanych oraz naturalnych dla lotniska Elbląg, obowiązują parametry i wskaźniki określone w dokumentacji rejestracyjnej lotniska oraz ograniczenia określone w przepisach odrębnych dotyczących lotniska cywilnego.

9. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:

1) nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu miejscowego;

2) istniejąca zabudowa, wykraczająca poza nieprzekraczalną linię zabudowy może podlegać nadbudowie, przebudowie w swym obrysie oraz rozbudowie pod warunkiem, że rozbudowywana część nie przekroczy nieprzekraczalnej linii zabudowy;

3) maksymalna wysokość zabudowy dla terenu:

a) 5U-P, 6U-P, 9U-P, 10U-P, 11U-P:

- dla budowli: 45,0 m,

- dla pozostałych obiektów budowlanych: 16,0 m,

b) 8U-P:

- dla budowli: 45,0 m,

- dla pozostałych obiektów budowlanych: 25,0 m;

4) geometria dachów: dowolna;

5) pokrycia dachów spadzistych: dowolne.

10. Nie ustala się wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

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

12. Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: tereny 6U-P, 8U-P, 11U-P zlokalizowane są w strefie ograniczeń w zagospodarowaniu terenu wynikającej z sąsiedztwa obszaru kolejowego, dla której obowiązują przepisy odrębne z zakresu transportu kolejowego, w tym zakazy, nakazy i ograniczenia, w celu zapewnienia eksploatacji linii kolejowej, działania urządzeń związanych z prowadzeniem ruchu kolejowego, a także bezpieczeństwa ruchu kolejowego.

13. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: obsługa komunikacyjna terenu:

1) 5U-P z drogi 2KDL (ul. Zagonowa) lub 3KDD (ul. Piaskowa) lub 1KDD-KOG;

2) 6U-P z drogi 3KDD (ul. Piaskowa) lub 1KDD-KOG;

3) 8U-P z drogi 10KDL (ul. Malborska), 5KDD lub 4KR;

4) 9U-P z drogi 10KDL (ul. Malborska), 4KR lub 5KR;

5) 10U-P z drogi 5KDD lub 6KDD (ul. Junaków) lub 5KR;

6) 11U-P z drogi 5KDD lub 6KDD (ul. Junaków).

14. Ustala się następujące zasady i warunki podziału terenu: podziały terenu powinny uwzględniać uwarunkowania terenowe, funkcjonalno-przestrzenne oraz zapewniać dostępność od wnętrza kwartału i dojazdy do poszczególnych działek na podstawie przepisów odrębnych.

**§ 24.** Karta terenu **7U-P** - powierzchnia terenu - 7U-P – 1,31 ha.

1. Ustala się teren usług lub produkcji, oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolami **7U-P**.

2. Przeznaczenie podstawowe terenu: teren usług lub produkcji.

3. Przeznaczenie uzupełniające:

1) teren komunikacji drogowej wewnętrznej;

2) teren komunikacji pieszo-rowerowej;

3) teren infrastruktury technicznej;

4) teren zieleni urządzonej.

4. Przeznaczenie wykluczane: teren elektrowni wiatrowej.

5. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: określają je ustalenia zawarte w punktach 7, 8, 9, 10 niniejszej karty.

6. Ustala się następujące 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 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.

7. Nie ustala się zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej.

8. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:

1) wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) nadziemna intensywność zabudowy:  $0,15 < I_n < 2,0$ ,

b) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 50%,

c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 20%;

2) w zakresie realizacji obiektów budowlanych oraz zagospodarowania terenów w zasięgu powierzchni ograniczających wysokość obiektów budowlanych oraz naturalnych dla lotniska Elbląg, obowiązują parametry i wskaźniki określone w dokumentacji rejestracyjnej lotniska oraz ograniczenia określone w przepisach odrębnych dotyczących lotniska cywilnego.

9. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:

1) nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu miejscowego;

2) istniejąca zabudowa, wykraczająca poza nieprzekraczalną linię zabudowy może podlegać nadbudowie, przebudowie w swym obrysie oraz rozbudowie pod warunkiem, że rozbudowywana część nie przekroczy nieprzekraczalnej linii zabudowy;

3) maksymalna wysokość zabudowy dla terenu:

a) dla budowli: 45,0 m,

b) dla pozostałych obiektów budowlanych: 14,0 m;

4) geometria dachów: dowolna;

5) pokrycia dachów spadzistych: dowolne.

10. Nie ustala się wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

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

12. Nie ustala szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.

13. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: obsługa komunikacyjna terenu z drogi 6KDL (ul. Fabryczna) lub 3KR.

14. Ustala się następujące zasady i warunki podziału terenu: podziały terenu powinny uwzględniać uwarunkowania terenowe, funkcjonalno-przestrzenne oraz zapewniać dostępność od wnętrza kwartału i dojazdu do poszczególnych działek na podstawie przepisów odrębnych.

**§ 25. Karta terenu 1U-P-IC - powierzchnia terenu - 1U-P-IC – 2,62 ha.**

1. Ustala się teren usług lub produkcji lub ciepłownictwa, oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolami **1U-P-IC**.

2. Przeznaczenie podstawowe terenu: teren usług lub produkcji lub ciepłownictwa.

3. Przeznaczenie uzupełniające:

- 1) teren elektrowni słonecznej;
- 2) teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 3) teren komunikacji pieszo-rowerowej;
- 4) teren infrastruktury technicznej;
- 5) teren zieleni urządzonej.

4. Przeznaczenie wykluczane:

- 1) teren usług handlu wielkopowierzchniowego;
- 2) teren elektrowni wiatrowej.

5. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: określają je ustalenia zawarte w punktach 7, 8, 9, 10 niniejszej karty.

6. Ustala się następujące 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 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.

7. Nie ustala się zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej.

8. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:

1) wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) nadziemna intensywność zabudowy:  $0,03 < I_n < 2,5$ ,
- b) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 50%,
- c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 10%;

2) w granicach terenu, w ramach przeznaczenia pod teren ciepłownictwa, dopuszcza się realizację wyłącznie inwestycji celu publicznego w rozumieniu przepisów odrębnych;

3) w zakresie realizacji obiektów budowlanych oraz zagospodarowania terenów w zasięgu powierzchni ograniczających wysokość obiektów budowlanych oraz naturalnych dla lotniska Elbląg, obowiązują parametry i wskaźniki określone w dokumentacji rejestracyjnej lotniska oraz ograniczenia określone w przepisach odrębnych dotyczących lotniska cywilnego.

9. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu miejscowego;
- 2) istniejąca zabudowa, wykraczająca poza nieprzekraczalną linię zabudowy może podlegać nadbudowie, przebudowie w swym obrysie oraz rozbudowie pod warunkiem, że rozbudowywana część nie przekroczy nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy dla terenu:
  - a) dla istniejącego komina przedsiębiorstwa ciepłowniczego: 75,0 m,
  - b) dla pozostałych budowli: 45,0 m,
  - c) dla pozostałych obiektów budowlanych: 16,0 m;
- 4) geometria dachów: dowolna;
- 5) pokrycia dachów spadzistych: dowolne.

10. Nie ustala się wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

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

12. Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: teren zlokalizowany jest w strefie ograniczeń w zagospodarowaniu terenu wynikającej z sąsiedztwa obszaru kolejowego, dla której obowiązują przepisy odrębne z zakresu transportu kolejowego, w tym zakazy, nakazy i ograniczenia, w celu zapewnienia eksploatacji linii kolejowej, działania urządzeń związanych z prowadzeniem ruchu kolejowego, a także bezpieczeństwa ruchu kolejowego.

13. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: obsługa komunikacyjna terenu z dróg 2KDL (ul. Zagonowa) lub 9KDL (ul. Dojazdowa) lub 1KDL-ZP (ul. Dojazdowa) lub 1KDD-KOG.

14. Ustala się następujące zasady i warunki podziału terenu: podziały terenu powinny uwzględniać uwarunkowania terenowe, funkcjonalno-przestrzenne oraz zapewniać dostępność od wnętrza kwartału i dojazdy do poszczególnych działek na podstawie przepisów odrębnych.

**§ 26. Karta terenu 1U-P-IO - powierzchnia terenu - 1U-P-IO - 0,80 ha.**

1. Ustala się teren usług lub produkcji lub gospodarowania odpadami, oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolami **1U-P-IO**.

2. Przeznaczenie podstawowe terenu: teren usług lub produkcji lub gospodarowania odpadami.

3. Przeznaczenie uzupełniające:

- 1) teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 2) teren komunikacji pieszo-rowerowej;
- 3) teren infrastruktury technicznej;
- 4) teren zieleni urządzonej.

4. Przeznaczenie wykluczane:

- 1) teren usług handlu wielkopowierzchniowego;
- 2) teren elektrowni wiatrowej.

5. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: określają je ustalenia zawarte w punktach 7, 8, 9, 10 niniejszej karty.

6. Ustala się następujące 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 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.

7. Nie ustala się zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej.

8. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenów:

- 1) wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) nadziemna intensywność zabudowy:  $0,05 < I_n < 2,5$ ,
  - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 50%,
  - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 10%;
- 2) w zakresie realizacji obiektów budowlanych oraz zagospodarowania terenów w zasięgu powierzchni ograniczających wysokość obiektów budowlanych oraz naturalnych dla lotniska Elbląg, obowiązują parametry i wskaźniki określone w dokumentacji rejestracyjnej lotniska oraz ograniczenia określone w przepisach odrębnych dotyczących lotniska cywilnego.

9. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu miejscowego;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) dla budowli: 45,0 m,
  - b) dla pozostałych obiektów budowlanych: 16,0 m;
- 3) geometria dachów: dowolna;
- 4) pokrycia dachów spadzistych: dowolne.

10. Nie ustala się wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

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

12. Nie ustala się szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy.

13. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: obsługa komunikacyjna terenu z drogi 5KDD lub 5KR.

14. Ustala się następujące zasady i warunki podziału terenu: podziały terenu powinny uwzględniać uwarunkowania terenowe, funkcjonalno-przestrzenne oraz zapewniać dostępność od wnętrza kwartału i dojazdu do poszczególnych działek na podstawie przepisów odrębnych.

**§ 27. Karta terenu U-KOP-ZP - powierzchnia terenu – 1U-KOP-ZP – 0,23 ha.**

1. Ustala się teren usług lub parkingu lub zieleni urządzonej, oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem **1U-KOP-ZP**.

2. Przeznaczenie podstawowe terenu: teren usług lub parkingu lub zieleni urządzonej.

3. Przeznaczenie uzupełniające: teren infrastruktury technicznej.

4. Przeznaczenie wykluczane: teren usług handlu wielkopowierzchniowego.

5. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładunku przestrzennego: określają je ustalenia zawarte w punktach 7, 8, 9, 10 niniejszej karty.

6. Ustala się następujące 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.

7. Nie ustala się zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej.

8. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:

1) wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) nadziemna intensywność zabudowy:  $0,01 < I_n < 2,5$ ,
- b) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 50%,
- c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 10%;

2) w zakresie realizacji obiektów budowlanych oraz zagospodarowania terenów w zasięgu powierzchni ograniczających wysokość obiektów budowlanych oraz naturalnych dla lotniska Elbląg, obowiązują parametry i wskaźniki określone w dokumentacji rejestracyjnej lotniska oraz ograniczenia określone w przepisach odrębnych dotyczących lotniska cywilnego.

9. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:

1) nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu miejscowego;

2) maksymalna wysokość zabudowy:

- a) dla budynków: 16,0 m,
- b) dla pozostałych obiektów budowlanych: 12,0 m;

3) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych dla terenu:

- a) w przypadku dachów płaskich: 5,
- b) w przypadku dachów spadzistych: 5, w tym ostatnia stanowiąca poddasze użytkowe;

4) geometria dachów: dowolna;

5) pokrycia dachów spadzistych: w odcieniach czerwieni, brązu, szarości.

9. Nie ustala się wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

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

11. Nie ustala się szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.

12. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: obsługa komunikacyjna: z drogi 1KDL (ul. Panieńska).

13. Ustala się następujące zasady i warunki podziału terenu: podziały terenu powinny uwzględniać uwarunkowania terenowe, funkcjonalno-przestrzenne oraz zapewniać dostępność od wnętrza kwartału i dojazdy do poszczególnych działek na podstawie przepisów odrębnych.

**§ 28. Karta terenów KDG - powierzchnia terenów - 1KDG - 3,94 ha, 2KDG - 0,06 ha.**

1. Ustala się teren drogi głównej, oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolami **1KDG, 2KDG**.

2. Przeznaczenie podstawowe terenu: teren drogi głównej.

3. Przeznaczenie uzupełniające: teren infrastruktury technicznej.

4. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: określają je ustalenia zawarte w punktach 6, 7, 8, 9 niniejszej karty.

5. Nie ustala się zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu.

6. Nie ustala się zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej.

7. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z rysunkiem planu miejscowego;
- 2) w zakresie realizacji obiektów budowlanych oraz zagospodarowania terenów w zasięgu powierzchni ograniczających wysokość obiektów budowlanych oraz naturalnych dla lotniska Elbląg, obowiązują parametry i wskaźniki określone w dokumentacji rejestracyjnej lotniska oraz ograniczenia określone w przepisach odrębnych dotyczących lotniska cywilnego;
- 3) pozostałe zasady zagospodarowania terenu zgodnie przepisami odrębnymi.

8. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy: maksymalna wysokość zabudowy: 16,0 m.

9. Ustala się następujące wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) nakazuje się dostosowanie zagospodarowania terenów do potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w przepisach odrębnych;
- 2) pozostałe ustalenia zawarte są w punktach 6, 7, 8 niniejszej karty.

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

11. Nie ustala się szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy.

12. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: zgodnie z przepisami odrębnymi.

13. Granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym określone są liniami rozgraniczającymi tereny 1KDG, 2KDG.

**§ 29. Karta terenów KDG-WS - powierzchnia terenu - 1KDG-WS - 0,03 ha.**

1. Ustala się teren drogi głównej lub wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem **1KDG-WS**.

2. Przeznaczenie podstawowe terenu: teren drogi głównej lub wód powierzchniowych śródlądowych.

3. Przeznaczenie uzupełniające: teren infrastruktury technicznej.

4. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: określają je ustalenia zawarte w punktach 6, 7, 8, 9 niniejszej karty.

5. Nie ustala się zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu.

6. Nie ustala się zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej.

7. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z rysunkiem planu miejscowego;
- 2) w zakresie realizacji obiektów budowlanych oraz zagospodarowania terenów w zasięgu powierzchni ograniczających wysokość obiektów budowlanych oraz naturalnych dla lotniska Elbląg, obowiązują parametry i wskaźniki określone w dokumentacji rejestracyjnej lotniska oraz ograniczenia określone w przepisach odrębnych dotyczących lotniska cywilnego;
- 3) pozostałe zasady zagospodarowania terenu zgodnie przepisami odrębnymi.

8. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy: 16,0 m;
- 2) pozostałe zasady kształtowania zabudowy zgodnie przepisami odrębnymi.

9. Ustala się następujące wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) nakazuje się dostosowanie zagospodarowania terenu do potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w przepisach odrębnych;

2) pozostałe ustalenia zawarte są w punktach 6, 7, 8 niniejszej karty.

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

11. Nie ustala się szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy.

12. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: zgodnie z przepisami odrębnymi.

13. Granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym określone są liniami rozgraniczającymi teren 1KDG-WS.

**§ 30.** Karta terenów **KDZ** - powierzchnia terenów - 1KDZ - 0,01 ha, 2KDZ - 0,08 ha.

1. Ustala się teren drogi zbiorczej, oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolami **1KDZ, 2KDZ**.

2. Przeznaczenie podstawowe terenu: teren drogi zbiorczej.

3. Przeznaczenie uzupełniające: teren infrastruktury technicznej.

4. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: określają je ustalenia zawarte w punktach 6, 7, 8, 9 niniejszej karty.

5. Nie ustala się zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu.

6. Nie ustala się zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej.

7. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:

1) szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z rysunkiem planu miejscowego;

2) w zakresie realizacji obiektów budowlanych oraz zagospodarowania terenów w zasięgu powierzchni ograniczających wysokość obiektów budowlanych oraz naturalnych dla lotniska Elbląg, obowiązują parametry i wskaźniki określone w dokumentacji rejestracyjnej lotniska oraz ograniczenia określone w przepisach odrębnych dotyczących lotniska cywilnego;

3) pozostałe zasady zagospodarowania terenu zgodnie z przepisami odrębnymi.

8. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy: maksymalna wysokość zabudowy: 16,0 m.

9. Ustala się następujące wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

1) nakazuje się dostosowanie zagospodarowania terenów do potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w przepisach odrębnych;

2) pozostałe ustalenia zawarte są w punktach 6, 7, 8 niniejszej karty.

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

11. Nie ustala się szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy.

12. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: zgodnie z przepisami odrębnymi.

13. Granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym określone są liniami rozgraniczającymi tereny 1KDL, 2KDL.

**§ 31.** Karta terenów **KDL** - powierzchnia terenów - 1KDL – 0,59 ha, 2KDL – 1,01 ha, 3KDL – 0,51 ha, 4KDL – 0,30 ha, 5KDL – 0,32 ha, 6KDL – 0,77 ha, 7KDL – 0,002 ha, 8KDL – 0,37 ha, 9KDL – 0,73 ha, 10KDL – 0,48 ha.

1. Ustala się teren drogi lokalnej, oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolami **1KDL, 2KDL, 3KDL, 4KDL, 5KDL, 6KDL, 7KDL, 8KDL, 9KDL, 10KDL**.

2. Przeznaczenie podstawowe terenu: teren drogi lokalnej.

3. Przeznaczenie uzupełniające: teren infrastruktury technicznej.

4. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: określają je ustalenia zawarte w punktach 6, 7, 8, 9 niniejszej karty.

5. Nie ustala się zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu.

6. Nie ustala się zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej.

7. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z rysunkiem planu miejscowego;
- 2) w zakresie realizacji obiektów budowlanych oraz zagospodarowania terenów w zasięgu powierzchni ograniczających wysokość obiektów budowlanych oraz naturalnych dla lotniska Elbląg, obowiązują parametry i wskaźniki określone w dokumentacji rejestracyjnej lotniska oraz ograniczenia określone w przepisach odrębnych dotyczących lotniska cywilnego;
- 3) tereny 1KDL, 9KDL znajdują się w granicach administracyjnych portu morskiego w Elblągu, dla którego obowiązują przepisy odrębne – w granicach terenu 1KDL należy umożliwić:
  - a) wykonywanie robót budowlanych w zakresie morskich budowli hydrotechnicznych,
  - b) wjazd i dostęp do linii brzegu lub istniejących umocnień brzegu od strony ładu właściwemu terytorialnie organowi administracji morskiej lub służbom ratunkowym;
- 4) pozostałe zasady zagospodarowania terenu zgodnie przepisami odrębnymi.

8. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy: maksymalna wysokość zabudowy: 16,0 m.

9. Ustala się następujące wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) nakazuje się dostosowanie zagospodarowania terenów do potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w przepisach odrębnych;
- 2) pozostałe ustalenia zawarte są w punktach 6, 7, 8 niniejszej karty.

10. Ustala się granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią: teren 1KDL zlokalizowany jest na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat – obowiązują przepisy odrębne.

11. Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: tereny 8KDL, 9KDL, 10KDL zlokalizowane są w strefie ograniczeń w zagospodarowaniu terenu wynikającej z sąsiedztwa obszaru kolejowego, dla której obowiązują przepisy odrębne z zakresu transportu kolejowego, w tym zakazy, nakazy i ograniczenia, w celu zapewnienia eksploatacji linii kolejowej, działania urzędów związanych z prowadzeniem ruchu kolejowego, a także bezpieczeństwa ruchu kolejowego.

12. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: zgodnie z przepisami odrębnymi.

13. Granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym określone są liniami rozgraniczającymi tereny 1KDL, 2KDL, 3KDL, 4KDL, 5KDL, 6KDL, 7KDL, 8KDL, 9KDL, 10KDL.

**§ 32. Karta terenu KDL-KKK - powierzchnia terenu - 1KDL-KKK – 0,04 ha.**

1. Ustala się teren drogi lokalnej lub komunikacji kolejowej, oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem **1KDL-KKK**.

2. Przeznaczenie podstawowe terenu: teren drogi lokalnej lub komunikacji kolejowej.

3. Przeznaczenie uzupełniające: teren infrastruktury technicznej.

4. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: określają je ustalenia zawarte w punktach 6, 7, 8, 9 niniejszej karty.

5. Nie ustala się zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu.

6. Nie ustala się zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej.

7. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z rysunkiem planu miejscowego;
- 2) w zakresie realizacji obiektów budowlanych oraz zagospodarowania terenów w zasięgu powierzchni ograniczających wysokość obiektów budowlanych oraz naturalnych dla lotniska Elbląg, obowiązują parametry i wskaźniki określone w dokumentacji rejestracyjnej lotniska oraz ograniczenia określone w przepisach odrębnych dotyczących lotniska cywilnego;
- 3) pozostałe zasady zagospodarowania terenu zgodnie przepisami odrębnymi.

8. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy: maksymalna wysokość zabudowy:

- 1) dla budowli kolejowych: 45,0 m;
- 2) dla pozostałych obiektów budowlanych: 16,0 m.

9. Ustala się następujące wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) nakazuje się dostosowanie zagospodarowania terenów do potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w przepisach odrębnych;
- 2) pozostałe ustalenia zawarte są w punktach 6, 7, 8 niniejszej karty.

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

11. Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: granice terenu 1KDL-KKK stanowią tereny zamknięte na podstawie Decyzji Nr 14 Ministra Infrastruktury z dnia 18 września 2020 r. w sprawie ustalenia terenów, przez które przebiegają linie kolejowe, jako terenów zamkniętych (Dz. Urz. MI.2020.38).

12. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: zgodnie z przepisami odrębnymi.

13. Granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym określone są liniami rozgraniczającymi teren 1KDL-KKK.

**§ 33.** Karta terenów **KDL-WS** - powierzchnia terenów - 1KDL-WS - 0,02 ha, 2KDL-WS - 0,02 ha.

1. Ustala się teren drogi lokalnej lub wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolami **1KDL-WS**, **2KDL-WS**.

2. Przeznaczenie podstawowe terenu: teren drogi lokalnej lub wód powierzchniowych śródlądowych.

3. Przeznaczenie uzupełniające: teren infrastruktury technicznej.

4. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: określają je ustalenia zawarte w punktach 6, 7, 8, 9 niniejszej karty.

5. Nie ustala się zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu.

6. Nie ustala się zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej.

7. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z rysunkiem planu miejscowego;
- 2) w zakresie realizacji obiektów budowlanych oraz zagospodarowania terenów w zasięgu powierzchni ograniczających wysokość obiektów budowlanych oraz naturalnych dla lotniska Elbląg, obowiązują parametry i wskaźniki określone w dokumentacji rejestracyjnej lotniska oraz ograniczenia określone w przepisach odrębnych dotyczących lotniska cywilnego;
- 3) pozostałe zasady zagospodarowania terenu zgodnie przepisami odrębnymi.

8. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy: maksymalna wysokość zabudowy: 16,0 m.

9. Ustala się następujące wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) nakazuje się dostosowanie zagospodarowania terenów do potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w przepisach odrębnych;
- 2) pozostałe ustalenia zawarte są w punktach 6, 7, 8 niniejszej karty.

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

11. Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: tereny 1KDL-WS zlokalizowany jest w strefie ograniczeń w zagospodarowaniu terenu wynikającej z sąsiedztwa obszaru kolejowego, dla której obowiązują przepisy odrębne z zakresu transportu kolejowego, w tym zakazy, nakazy i ograniczenia, w celu zapewnienia eksploatacji linii kolejowej, działania urządzeń związanych z prowadzeniem ruchu kolejowego, a także bezpieczeństwa ruchu kolejowego.

12. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: zgodnie z przepisami odrębnymi.

13. Granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym określone są liniami rozgraniczającymi tereny 1KDL-WS, 2KDL-WS.

**§ 34. Karta terenu KDL-ZP - powierzchnia terenu - 1KDL-ZP – 0,82 ha.**

1. Ustala się teren drogi lokalnej lub zieleni urządzonej, oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem **1KDL-ZP**.

2. Przeznaczenie podstawowe terenu: teren drogi lokalnej lub zieleni urządzonej.

3. Przeznaczenie uzupełniające:

- 1) teren komunikacji pieszo-rowerowej;
- 2) teren infrastruktury technicznej.

4. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: określają je ustalenia zawarte w punktach 6, 7, 8, 9 niniejszej karty.

5. Nie ustala się zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu.

6. Nie ustala się zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej.

7. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z rysunkiem planu miejscowego;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 20%;
- 3) w zakresie realizacji obiektów budowlanych oraz zagospodarowania terenów w zasięgu powierzchni ograniczających wysokość obiektów budowlanych oraz naturalnych dla lotniska Elbląg, obowiązują parametry i wskaźniki określone w dokumentacji rejestracyjnej lotniska oraz ograniczenia określone w przepisach odrębnych dotyczących lotniska cywilnego;
- 4) pozostałe zasady zagospodarowania terenu zgodnie z przepisami odrębnymi.

8. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy: maksymalna wysokość zabudowy: 16,0 m.

9. Ustala się następujące wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) nakazuje się dostosowanie zagospodarowania terenu do potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w przepisach odrębnych;
- 2) pozostałe ustalenia zawarte są w punktach 6, 7, 8 niniejszej karty.

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

11. Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: zakazuje się lokalizowania budynków.

12. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: zgodnie z przepisami odrębnymi.

13. Granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym określone są liniami rozgraniczającymi teren 1KDL-ZP.

**§ 35.** Karta terenów **KDD** - powierzchnia terenów - 1KDD – 0,05 ha, 2KDD – 0,09 ha, 3KDD – 0,34 ha, 4KDD – 0,27 ha, 5KDD – 0,34 ha, 6KDD – 0,69 ha, 7KDD – 0,57 ha.

1. Ustala się teren drogi dojazdowej, oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolami **1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD**.

2. Przeznaczenie podstawowe terenu: teren drogi dojazdowej.

3. Przeznaczenie uzupełniające: teren infrastruktury technicznej.

4. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: określają je ustalenia zawarte w punktach 6, 7, 8, 9 niniejszej karty.

5. Nie ustala się zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu.

6. Nie ustala się zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej.

7. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:

1) szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z rysunkiem planu miejscowego;

2) w zakresie realizacji obiektów budowlanych oraz zagospodarowania terenów w zasięgu powierzchni ograniczających wysokość obiektów budowlanych oraz naturalnych dla lotniska Elbląg, obowiązują parametry i wskaźniki określone w dokumentacji rejestracyjnej lotniska oraz ograniczenia określone w przepisach odrębnych dotyczących lotniska cywilnego;

3) teren 4KDD znajduje się w granicach administracyjnych portu morskiego w Elblągu, dla którego obowiązują przepisy odrębne;

4) pozostałe zasady zagospodarowania terenu zgodnie przepisami odrębnymi.

8. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy: maksymalna wysokość zabudowy: 16,0 m.

9. Ustala się następujące wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

1) nakazuje się dostosowanie zagospodarowania terenów do potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w przepisach odrębnych;

2) pozostałe ustalenia zawarte są w punktach 6, 7, 8 niniejszej karty.

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

11. Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: tereny 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD zlokalizowane są w strefie ograniczeń w zagospodarowaniu terenu wynikającej z sąsiedztwa obszaru kolejowego, dla której obowiązują przepisy odrębne z zakresu transportu kolejowego, w tym zakazy, nakazy i ograniczenia, w celu zapewnienia eksploatacji linii kolejowej, działania urzędów związanych z prowadzeniem ruchu kolejowego, a także bezpieczeństwa ruchu kolejowego.

12. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: zgodnie z przepisami odrębnymi.

13. Granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym określone są liniami rozgraniczającymi tereny 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD.

**§ 36.** Karta terenu **KDD-KOG** - powierzchnia terenu – 1KDD-KOG – 0,89 ha.

1. Ustala się teren drogi dojazdowej lub garażu, oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem **1KDD-KOG**.

2. Przeznaczenie podstawowe terenu: teren drogi dojazdowej lub garażu.

3. Przeznaczenie uzupełniające: teren infrastruktury technicznej.

4. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: określają je ustalenia zawarte w punktach 6, 7, 8, 9 niniejszej karty.

5. Nie ustala się zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu.

6. Nie ustala się zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej.

7. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:

1) szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z rysunkiem planu miejscowego;

2) wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) nadziemna intensywność zabudowy:  $0,001 < I_n < 1,0$ ,

b) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 100%,

c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0%;

3) w zakresie realizacji obiektów budowlanych oraz zagospodarowania terenów w zasięgu powierzchni ograniczających wysokość obiektów budowlanych oraz naturalnych dla lotniska Elbląg, obowiązują parametry i wskaźniki określone w dokumentacji rejestracyjnej lotniska oraz ograniczenia określone w przepisach odrębnych dotyczących lotniska cywilnego.

8. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:

1) maksymalna wysokość zabudowy dla terenu:

a) dla budynków: 6,0 m,

b) dla pozostałych obiektów budowlanych: 16,0 m;

2) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych dla terenu: jedna.

9. Ustala się następujące wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

1) nakazuje się dostosowanie zagospodarowania terenów do potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w przepisach odrębnych;

2) pozostałe ustalenia zawarte są w punktach 6, 7, 8 niniejszej karty.

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

11. Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: teren zlokalizowany jest w strefie ograniczeń w zagospodarowaniu terenu wynikającej z sąsiedztwa obszaru kolejowego, dla której obowiązują przepisy odrębne z zakresu transportu kolejowego, w tym zakazy, nakazy i ograniczenia, w celu zapewnienia eksploatacji linii kolejowej, działania urządzeń związanych z prowadzeniem ruchu kolejowego, a także bezpieczeństwa ruchu kolejowego.

12. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: zgodnie z przepisami odrębnymi.

13. Granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym określone są liniami rozgraniczającymi teren 1KDD-KOG.

14. Ustala się następujące zasady i warunki podziału terenu: podziały terenu powinny uwzględniać uwarunkowania terenowe, funkcjonalno-przestrzenne oraz zapewniać dostępność od wnętrza kwartału i dojazdy do poszczególnych działek na podstawie przepisów odrębnych.

**§ 37.** Karta terenów **KR** - powierzchnia terenów - 1KR – 0,16 ha, 2KR – 0,15 ha, 3KR – 0,01 ha, 4KR – 0,07 ha, 5KR – 0,30 ha.

1. Ustala się tereny komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolami **1KR, 2KR, 3KR, 4KR, 5KR**.

2. Przeznaczenie podstawowe terenu: teren komunikacji drogowej wewnętrznej.

3. Przeznaczenie uzupełniające: teren infrastruktury technicznej.

4. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: określają je ustalenia zawarte w punktach 6, 7, 8, 9 niniejszej karty.

5. Nie ustala się zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu.

6. Nie ustala się zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej.

7. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:

1) szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z rysunkiem planu miejscowego;

2) w zakresie realizacji obiektów budowlanych oraz zagospodarowania terenów w zasięgu powierzchni ograniczających wysokość obiektów budowlanych oraz naturalnych dla lotniska Elbląg, obowiązują parametry i wskaźniki określone w dokumentacji rejestracyjnej lotniska oraz ograniczenia określone w przepisach odrębnych dotyczących lotniska cywilnego.

8. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy: maksymalna wysokość zabudowy: 12,0 m.

9. Nie ustala się wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

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

11. Nie ustala się szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy.

12. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 38. Karta terenu KR-WS - powierzchnia terenu - 1KR-WS – 0,02 ha.**

1. Ustala się teren komunikacji drogowej wewnętrznej lub wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem **1KR-WS**.

2. Przeznaczenie podstawowe terenu: teren komunikacji drogowej wewnętrznej lub wód powierzchniowych śródlądowych.

3. Przeznaczenie uzupełniające: teren infrastruktury technicznej.

4. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: określają je ustalenia zawarte w punktach 6, 7, 8, 9 niniejszej karty.

5. Nie ustala się zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu.

6. Nie ustala się zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej.

7. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:

1) szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z rysunkiem planu miejscowego;

2) w zakresie realizacji obiektów budowlanych oraz zagospodarowania terenów w zasięgu powierzchni ograniczających wysokość obiektów budowlanych oraz naturalnych dla lotniska Elbląg, obowiązują parametry i wskaźniki określone w dokumentacji rejestracyjnej lotniska oraz ograniczenia określone w przepisach odrębnych dotyczących lotniska cywilnego;

3) pozostałe zasady zagospodarowania terenu zgodnie z przepisami odrębnymi.

8. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy: maksymalna wysokość zabudowy: 12,0 m.

9. Nie ustala się wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

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

11. Nie ustala się szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy.

12. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 39. Karta terenu **KP** - powierzchnia terenu - 1KP – 0,07 ha.

1. Ustala się teren komunikacji pieszo-rowerowej, oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolami **1KP**.

2. Przeznaczenie podstawowe terenu: teren komunikacji pieszo-rowerowej.

3. Przeznaczenie uzupełniające: teren infrastruktury technicznej.

4. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: określają je ustalenia zawarte w punktach 6, 7, 8, 9 niniejszej karty.

5. Nie ustala się zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu.

6. Nie ustala się zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej.

7. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z rysunkiem planu miejscowego;
- 2) w zakresie realizacji obiektów budowlanych oraz zagospodarowania terenów w zasięgu powierzchni ograniczających wysokość obiektów budowlanych oraz naturalnych dla lotniska Elbląg, obowiązują parametry i wskaźniki określone w dokumentacji rejestracyjnej lotniska oraz ograniczenia określone w przepisach odrębnych dotyczących lotniska cywilnego;
- 3) teren znajduje się w granicach administracyjnych portu morskiego w Elblągu, dla którego obowiązują przepisy odrębne;
- 4) pozostałe zasady zagospodarowania zgodnie z przepisami odrębnymi.

8. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy: maksymalna wysokość zabudowy: 12,0 m.

9. Ustala się następujące wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) nakazuje się dostosowanie zagospodarowania terenów do potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w przepisach odrębnych;
- 2) pozostałe ustalenia zawarte są w punktach 6, 7, 8 niniejszej karty.

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

11. Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: na rysunku planu miejscowego oznaczono pas technologiczny linii elektroenergetycznej 110 kV, dla którego ustala się:

- 1) zagospodarowanie terenu zgodnie z przepisami odrębnymi w tym także normami, przepisami i zasadami branżowymi oraz zapisami niniejszej uchwały;
- 2) lokalizacja obiektów budowlanych zgodnie z ustaleniami niniejszego planu miejscowego oraz przepisami odrębnymi w tym także normami, przepisami i zasadami branżowymi;
- 3) zakaz tworzenia hałd, nasypów;
- 4) zakaz lokalizowania miejsc do parkowania;
- 5) zakaz nasadzeń i utrzymywania zieleni wysokiej.

12. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: zgodnie z przepisami odrębnymi.

13. Granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym określone są liniami rozgraniczającymi teren 1KP.

14. Granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, umieszczonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa warmińsko-mazurskiego: pod nazwą „Budowa linii elektroenergetycznej 110 kV Elbląg Gronowo – wpięcie w linię Malbork Rakowiec/Elbląg Zachód” – określono na rysunku planu miejscowego granicami pasa technologicznego linii elektroenergetycznej 110 kV.

**§ 40. Karta terenu KP-WS - powierzchnia terenu – 1KP-WS – 0,08 ha.**

1. Ustala się teren komunikacji pieszo-rowerowej lub wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem **1KP-WS**.

2. Przeznaczenie podstawowe terenu: teren komunikacji pieszo-rowerowej lub wód powierzchniowych śródlądowych.

3. Przeznaczenie uzupełniające: teren infrastruktury technicznej.

4. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: określają je ustalenia zawarte w punktach 6, 7, 8, 9 niniejszej karty.

5. Nie ustala się zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu.

6. Nie ustala się zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej.

7. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:

1) szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z rysunkiem planu miejscowego;

2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 60%;

3) w zakresie realizacji obiektów budowlanych oraz zagospodarowania terenów w zasięgu powierzchni ograniczających wysokość obiektów budowlanych oraz naturalnych dla lotniska Elbląg, obowiązują parametry i wskaźniki określone w dokumentacji rejestracyjnej lotniska oraz ograniczenia określone w przepisach odrębnych dotyczących lotniska cywilnego;

4) pozostałe zasady zagospodarowania terenu zgodnie przepisami odrębnymi.

8. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy: maksymalna wysokość zabudowy: 12,0 m.

9. Ustala się następujące wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

1) nakazuje się dostosowanie zagospodarowania terenu do potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w przepisach odrębnych;

2) pozostałe ustalenia zawarte są w punktach 6, 7, 8 niniejszej karty.

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

11. Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: zakazuje się lokalizowania budynków.

12. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: zgodnie z przepisami odrębnymi.

13. Granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym określone są liniami rozgraniczającymi teren 1KP-WS.

**§ 41. Karta terenów KP-ZP - powierzchnia terenów - 1KP-ZP - 0,12 ha, 2KP-ZP - 0,33 ha, 3KP-ZP - 0,23 ha.**

1. Ustala się teren komunikacji pieszo-rowerowej lub zieleni urządzonej, oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolami **1KP-ZP, 2KP-ZP, 3KP-ZP**.

2. Przeznaczenie podstawowe terenu: teren komunikacji pieszo-rowerowej lub zieleni urządzonej.

3. Przeznaczenie uzupełniające: teren infrastruktury technicznej.

4. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: określają je ustalenia zawarte w punktach 6, 7, 8, 9 niniejszej karty.

5. Nie ustala się zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu.

6. Nie ustala się zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej.

7. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z rysunkiem planu miejscowego;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 60%;
- 3) w zakresie realizacji obiektów budowlanych oraz zagospodarowania terenów w zasięgu powierzchni ograniczających wysokość obiektów budowlanych oraz naturalnych dla lotniska Elbląg, obowiązują parametry i wskaźniki określone w dokumentacji rejestracyjnej lotniska oraz ograniczenia określone w przepisach odrębnych dotyczących lotniska cywilnego;
- 4) teren 3KP-ZP znajduje się w granicach administracyjnych portu morskiego w Elblągu, dla którego obowiązują przepisy odrębne – należy umożliwić:
  - a) wykonywanie robót budowlanych w zakresie morskich budowli hydrotechnicznych,
  - b) wjazd i dostęp do linii brzegu lub istniejących umocnień brzegu od strony lądu właściwemu terytorialnie organowi administracji morskiej lub służbom ratunkowym;
- 5) pozostałe zasady zagospodarowania zgodnie przepisami odrębnymi.

8. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy: maksymalna wysokość zabudowy: 12,0 m.

9. Ustala się następujące wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) nakazuje się dostosowanie zagospodarowania terenu do potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w przepisach odrębnych;
- 2) pozostałe ustalenia zawarte są w punktach 6, 7, 8 niniejszej karty.

10. Ustala się granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią: teren 3KP-ZP zlokalizowany jest na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat – obowiązują przepisy odrębne.

11. Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) zakazuje się lokalizowania budynków;
- 2) w granicach terenu 3KP-ZP na rysunku planu miejscowego oznaczono pas technologiczny linii elektroenergetycznej 110 kV, dla którego ustala się:
  - a) zagospodarowanie terenu zgodnie z przepisami odrębnymi w tym także normami, przepisami i zasadami branżowymi oraz zapisami niniejszej uchwały,
  - b) lokalizacja obiektów budowlanych zgodnie z ustaleniami niniejszego planu miejscowego oraz przepisami odrębnymi w tym także normami, przepisami i zasadami branżowymi,
  - c) zakaz tworzenia hałd, nasypów,
  - d) zakaz lokalizowania miejsc do parkowania,
  - e) zakaz nasadzeń i utrzymywania zieleni wysokiej.

12. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: zgodnie z przepisami odrębnymi.

13. Granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym określone są liniami rozgraniczającymi tereny 1KP-ZP, 2KP-ZP, 3KP-ZP.

14. Na terenie 3KP-ZP granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, umieszczonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa warmińsko-mazurskiego: pod nazwą „Budowa linii elektroenergetycznej 110 kV Elbląg Gronowo – wpięcie w linię Malbork Rakowiec/Elbląg Zachód” – określono na rysunku planu miejscowego granicami pasa technologicznego linii elektroenergetycznej 110 kV.

§ 42. Karta terenów **KKK** - powierzchnia terenów - 1KKK – 2,65 ha, 2KKK – 7,88 ha, 3KKK – 0,05 ha.

1. Ustala się teren komunikacji kolejowej, oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolami **1KKK, 2KKK, 3KKK**.

2. Przeznaczenie podstawowe terenu: teren komunikacji kolejowej.

3. Przeznaczenie uzupełniające: teren infrastruktury technicznej.

4. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: określają je ustalenia zawarte w punktach 6, 7, 8, 9 niniejszej karty.

5. Ustala się zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: teren 2KKK zlokalizowany jest na Obszarze Specjalnej Ochrony Natura 2000 Jezioro Drużno (PLB280013) – obowiązują przepisy odrębne.

6. Nie ustala się zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej.

7. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:

1) nadziemna intensywność zabudowy:  $0,001 < I_n < 0,5$ ;

2) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 10%;

3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 1%;

4) w zakresie realizacji obiektów budowlanych oraz zagospodarowania terenów w zasięgu powierzchni ograniczających wysokość obiektów budowlanych oraz naturalnych dla lotniska Elbląg, obowiązują parametry i wskaźniki określone w dokumentacji rejestracyjnej lotniska oraz ograniczenia określone w przepisach odrębnych dotyczących lotniska cywilnego;

5) teren 1KKK znajduje się w granicach administracyjnych portu morskiego w Elblągu, dla którego obowiązują przepisy odrębne – należy umożliwić:

a) wykonywanie robót budowlanych w zakresie morskich budowli hydrotechnicznych,

b) wjazd i dostęp do linii brzegu lub istniejących umocnień brzegu od strony ładu właściwemu terytorialnie organowi administracji morskiej lub służbom ratunkowym;

6) pozostałe zasady zagospodarowania zgodnie przepisami odrębnymi.

8. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy: maksymalna wysokość zabudowy:

1) dla budowli kolejowych: 45,0 m;

2) dla pozostałych obiektów budowlanych: 16,0 m.

9. Nie ustala się wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

10. Ustala się granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią: tereny 1KKK, 2KKK zlokalizowane są na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat – obowiązują przepisy odrębne.

11. Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: granice terenów 2KKK, 3KKK stanowią tereny zamknięte na podstawie Decyzji Nr 14 Ministra Infrastruktury z dnia 18 września 2020 r. w sprawie ustalenia terenów, przez które przebiegają linie kolejowe, jako terenów zamkniętych (Dz. Urz. MI.2020.38).

12. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: zgodnie z przepisami odrębnymi.

13. Granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym określone są liniami rozgraniczającymi tereny 1KKK, 2KKK, 3KKK.

§ 43. Karta terenu **KOP** - powierzchnia terenu - 1KOP – 0,05 ha.

1. Ustala się teren parkingu, oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem **1KOP**.
2. Przeznaczenie podstawowe terenu: teren parkingu.
3. Przeznaczenie uzupełniające: teren infrastruktury technicznej.
4. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: określają je ustalenia zawarte w punktach 6, 7, 8, 9 niniejszej karty.
5. Nie ustala się zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu.
6. Nie ustala się zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej.
7. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:
  - 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 1%;
  - 2) w zakresie realizacji obiektów budowlanych oraz zagospodarowania terenów w zasięgu powierzchni ograniczających wysokość obiektów budowlanych oraz naturalnych dla lotniska Elbląg, obowiązują parametry i wskaźniki określone w dokumentacji rejestracyjnej lotniska oraz ograniczenia określone w przepisach odrębnych dotyczących lotniska cywilnego.
8. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy: maksymalna wysokość zabudowy: 12,0 m.
9. Nie ustala się wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.
10. Nie ustala się granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią.
11. Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: zakazuje się lokalizowania budynków.

12. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: obsługa komunikacyjna terenu z drogi 8KDL (ul. Malborska) lub 3KR.

13. Ustala się następujące zasady i warunki podziału terenu: podziały terenu powinny uwzględniać uwarunkowania terenowe, funkcjonalno-przestrzenne oraz zapewniać dostępność od wnętrza kwartału i dojazdu do poszczególnych działek na podstawie przepisów odrębnych.

§ 44. Karta terenów **IE** - powierzchnia terenów – 1IE – 0,004 ha, 2IE - 0,01 ha, 3IE - 0,01 ha, 4IE - 0,01 ha, 5IE - 0,01 ha, 6IE - 0,02 ha, 7IE - 0,01 ha.

1. Ustala się teren elektroenergetyki, oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolami **1IE, 2IE, 3IE, 4IE, 5IE, 6IE, 7IE**.
2. Przeznaczenie podstawowe terenu: teren elektroenergetyki.
3. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: określają je ustalenia zawarte w punktach 5, 6, 7, 8 niniejszej karty.
4. Nie ustala się zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu.
5. Nie ustala się zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej.
6. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:
  - 1) wskaźniki zagospodarowania terenu:
    - a) nadziemna intensywność zabudowy:  $0,001 < I_n < 1,0$ ,
    - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 100%,
    - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0%;

2) w zakresie realizacji obiektów budowlanych oraz zagospodarowania terenów w zasięgu powierzchni ograniczających wysokość obiektów budowlanych oraz naturalnych dla lotniska Elbląg, obowiązują parametry i wskaźniki określone w dokumentacji rejestracyjnej lotniska oraz ograniczenia określone w przepisach odrębnych dotyczących lotniska cywilnego;

3) tereny 5IE, 6IE znajdują się w granicach administracyjnych portu morskiego w Elblągu, dla którego obowiązują przepisy odrębne.

7. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:

1) maksymalna wysokość zabudowy:

a) dla budynków: 6,0 m,

b) dla pozostałych obiektów budowlanych: 12,0 m;

2) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: jedna.

8. Nie ustala się wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

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

10. Nie ustala się szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy.

11. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: obsługa komunikacyjna:

1) terenu 1IE: poprzez teren 8MW-U;

2) terenu 2IE: z drogi 2KDL (ul. Zagonowa);

3) terenu 3IE: z drogi 2KDL (ul. Zagonowa);

4) terenu 4IE: poprzez teren 1U;

5) terenu 5IE: poprzez teren 2U-P;

6) terenu 6IE: poprzez teren 3U-P;

7) terenu 7IE: poprzez teren 11U-P.

**§ 45. Karta terenu IE-IT - powierzchnia terenu – 1IE-IT – 0,47 ha.**

1. Ustala się teren elektroenergetyki lub telekomunikacji, oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem **1IE-IT**.

2. Przeznaczenie podstawowe terenu: teren elektroenergetyki lub telekomunikacji.

3. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: określają je ustalenia zawarte w punktach 5, 6, 7, 8 niniejszej karty.

4. Nie ustala się zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu.

5. Nie ustala się zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej.

6. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:

1) wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) nadziemna intensywność zabudowy:  $0,2 < I_n < 0,4$ ,

b) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 40%,

c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 10%;

2) w zakresie realizacji obiektów budowlanych oraz zagospodarowania terenów w zasięgu powierzchni ograniczających wysokość obiektów budowlanych oraz naturalnych dla lotniska Elbląg, obowiązują parametry i wskaźniki określone w dokumentacji rejestracyjnej lotniska oraz ograniczenia określone w przepisach odrębnych dotyczących lotniska cywilnego.

7. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu miejscowego;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) dla budynków: 6,0 m,
  - b) dla pozostałych obiektów budowlanych: 45,0 m;
- 3) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: jedna.

8. Nie ustala się wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

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

10. Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: w granicach terenu na rysunku planu miejscowego oznaczono pas technologiczny linii elektroenergetycznej 110 kV, dla którego ustala się:

- 1) zagospodarowanie terenu zgodnie z przepisami odrębnymi w tym także normami, przepisami i zasadami branżowymi oraz zapisami niniejszej uchwały;
- 2) lokalizacja obiektów budowlanych zgodnie z ustaleniami niniejszego planu miejscowego oraz przepisami odrębnymi w tym także normami, przepisami i zasadami branżowymi;
- 3) zakaz tworzenia hałd, nasypów;
- 4) zakaz lokalizowania miejsc do parkowania;
- 5) zakaz nasadzeń i utrzymywania zieleni wysokiej.

11. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: obsługa komunikacyjna terenu z drogi 2KDD (ul. Rybna).

12. Granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, umieszczonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa warmińsko-mazurskiego: pod nazwą „Budowa linii elektroenergetycznej 110 kV Elbląg Gronowo – wpięcie w linię Malbork Rakowiec/Elbląg Zachód” – określono na rysunku planu miejscowego granicami pasa technologicznego linii elektroenergetycznej 110 kV.

13. Ustala się następujące zasady i warunki podziału terenu: podziały terenu powinny uwzględniać uwarunkowania terenowe, funkcjonalno-przestrzenne oraz zapewniać dostępność od wnętrza kwartału i dojazdy do poszczególnych działek na podstawie przepisów odrębnych.

**§ 46. Karta terenu IW - powierzchnia terenu – IIW – 0,58 ha.**

1. Ustala się teren wodociągów, oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem **IIW**.
2. Przeznaczenie podstawowe terenu: teren wodociągów.
3. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: określają je ustalenia zawarte w punktach 5, 6, 7, 8 niniejszej karty.
4. Nie ustala się zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu.
5. Nie ustala się zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej.
6. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:
  - 1) wskaźniki zagospodarowania terenu:
    - a) nadziemna intensywność zabudowy:  $0,1 < I_n < 1,2$ ,
    - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 60%,
    - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 10%;
  - 2) w zakresie realizacji obiektów budowlanych oraz zagospodarowania terenów w zasięgu powierzchni ograniczających wysokość obiektów budowlanych oraz naturalnych dla lotniska Elbląg, obowiązują

parametry i wskaźniki określone w dokumentacji rejestracyjnej lotniska oraz ograniczenia określone w przepisach odrębnych dotyczących lotniska cywilnego.

7. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu miejscowego;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) dla budowli: 45,0 m,
  - b) dla pozostałych obiektów budowlanych: 12,0 m.

8. Nie ustala się wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

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

10. Nie ustala się szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.

11. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: obsługa komunikacyjna terenu z drogi 10KDL (ul. Malborska) lub 6KDD (ul. Junaków).

12. Ustala się następujące zasady i warunki podziału terenu: podziały terenu powinny uwzględniać uwarunkowania terenowe, funkcjonalno-przestrzenne oraz zapewniać dostępność od wnętrza kwartału i dojazdy do poszczególnych działek na podstawie przepisów odrębnych.

**§ 47.** Karta terenów **WS** - powierzchnia terenów – 1WS – 0,03 ha, 2WS - 0,18 ha, 3WS - 0,59 ha, 4WS - 0,46 ha, 5WS – 1,53 ha.

1. Ustala się teren wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolami 1WS, 2WS, 3WS, 4WS, 5WS.

2. Przeznaczenie podstawowe terenu: teren wód powierzchniowych śródlądowych.

3. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: określają je ustalenia zawarte w punktach 5, 6, 7, 8 niniejszej karty.

4. Nie ustala się zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu.

5. Nie ustala się zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej.

6. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:

- 1) w zakresie realizacji obiektów budowlanych oraz zagospodarowania terenów w zasięgu powierzchni ograniczających wysokość obiektów budowlanych oraz naturalnych dla lotniska Elbląg, obowiązują parametry i wskaźniki określone w dokumentacji rejestracyjnej lotniska oraz ograniczenia określone w przepisach odrębnych dotyczących lotniska cywilnego;
- 2) pozostałe zasady zagospodarowania zgodnie przepisami odrębnymi.

7. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy: zgodnie przepisami odrębnymi.

8. Nie ustala się wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

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

10. Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) tereny 3WS, 4WS, 5WS zlokalizowane są w strefie ograniczeń w zagospodarowaniu terenu wynikającej z sąsiedztwa obszaru kolejowego, dla której obowiązują przepisy odrębne z zakresu transportu kolejowego, w tym zakazy, nakazy i ograniczenia, w celu zapewnienia eksploatacji linii kolejowej, działania urządzeń związanych z prowadzeniem ruchu kolejowego, a także bezpieczeństwa ruchu kolejowego;
- 2) zakazuje się lokalizowania budynków.

11. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 48. Karta terenów **ZP** - powierzchnia terenów – 1ZP – 0,15 ha, 2ZP - 0,07 ha, 3ZP - 0,14 ha, 4ZP - 0,09 ha.

1. Ustala się teren zieleni urządzonej, oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolami **1ZP, 2ZP, 3ZP, 4ZP**.

2. Przeznaczenie podstawowe terenu: teren zieleni urządzonej.

3. Przeznaczenie uzupełniające:

- 1) teren komunikacji pieszo-rowerowej;
- 2) teren infrastruktury technicznej.

4. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: określają je ustalenia zawarte w punktach 6, 7, 8, 9 niniejszej karty.

5. Nie ustala się zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu.

6. Nie ustala się zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej.

7. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:

- 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 80%;
- 2) w zakresie realizacji obiektów budowlanych oraz zagospodarowania terenów w zasięgu powierzchni ograniczających wysokość obiektów budowlanych oraz naturalnych dla lotniska Elbląg, obowiązują parametry i wskaźniki określone w dokumentacji rejestracyjnej lotniska oraz ograniczenia określone w przepisach odrębnych dotyczących lotniska cywilnego.

8. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy: maksymalna wysokość zabudowy: 12,0 m.

9. Ustala się następujące wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) nakazuje się dostosowanie zagospodarowania terenu do potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w przepisach odrębnych;
- 2) pozostałe ustalenia zawarte są w punktach 6, 7, 8 niniejszej karty.

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

11. Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: zakazuje się lokalizowania budynków.

12. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: zgodnie z przepisami odrębnymi.

### **Rozdział 3. PRZEPISY KOŃCOWE**

§ 49. W granicach obszaru objętego planem miejscowym tracą moc:

- 1) Uchwała nr XXIV/726/2022 Rady Miejskiej w Elblągu z dnia 28 kwietnia 2022 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Fabryczna-Zachód w Elblągu (Dz. Urz. Woj. Warm.-Maz. z dnia 21 czerwca 2022 r., poz. 2880) – *MPZP 128*;
- 2) Uchwała nr XXVII/535/2017 Rady Miejskiej w Elblągu z dnia 29 czerwca 2017 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu przykolejowego między ulicami: Malborska-Junaków w Elblągu (Dz. Urz. Woj. Warm.-Maz. z dnia 8 sierpnia 2017 r., poz. 3339) – *MPZP 126*;
- 3) Uchwała nr XXX/701/2010 Rady Miejskiej w Elblągu z dnia 16 września 2010 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu „Osiek V” w Elblągu (Dz. Urz. Woj. Warm.-Maz. z dnia 3 listopada 2010 r., Nr 174 poz. 2227) – *MPZP 69*;

- 4) Uchwała nr XXIV/529/2009 Rady Miejskiej w Elblągu z dnia 19 listopada 2009 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu Osiek – Junaków w Elblągu (Dz. Urz. Woj. Warm.-Maz. z dnia 18 stycznia 2010 r., Nr 7 poz. 195) – *MPZP 62*;
- 5) Uchwała nr XVIII/412/04 Rady Miejskiej w Elblągu z dnia 28 października 2004 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu Osiek IV w Elblągu (Dz. Urz. Woj. Warm.-Maz. z dnia 15 grudnia 2004 r., Nr 174 poz. 2121) – *MPZP 35*;
- 6) Uchwała nr XVIII/411/04 Rady Miejskiej w Elblągu z dnia 28 października 2004 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu Osiek III w Elblągu (Dz. Urz. Woj. Warm.-Maz. z dnia 15 grudnia 2004 r., Nr 174 poz. 2120) – *MPZP 34*;
- 7) Uchwała nr XX/465/2004 Rady Miejskiej w Elblągu z dnia 30 grudnia 2004 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu Osiek I w Elblągu (Dz. Urz. Woj. Warm.-Maz. z dnia 11 lutego 2005 r., Nr 13 poz. 256) – *MPZP 32*.

§ 50. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Elbląg.

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

Przewodnicząca Rady  
Miejskiej w Elblągu

**Grażyna Kluge**







Załącznik nr 2 do uchwały nr .....  
Rady Miejskiej w Elblągu  
z dnia.....2026 r.

### **Rozstrzygnięcie w sprawie uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru między rzeką Elbląg, Aleją Tysiąclecia i rzeką Kumielą w Elblągu**

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru między rzeką Elbląg, Aleją Tysiąclecia i rzeką Kumielą w Elblągu został trzykrotnie wyłożony do publicznego wglądu 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 i 1940, z 2025 r. poz. 527, 680 i 1668, z 2023 r. poz. 1688, z 2025 r. poz. 1847, z 2026 r. poz. 24) 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, 1543 i 1668).

W trakcie pierwszego wyłożenia do publicznego wglądu, w okresie od 02.06.2025 r. do dnia 24.06.2025 r. oraz w terminie wnoszenia uwag, wyznaczonym w obwieszczeniu z dnia 23.05.2025 r., wpłynęły 2 pisma z uwagami.

#### **Uwaga nr 1**

Działki nr 1/16, 1/17, 1/18, 1/19, 1/20, 1/21, obręb nr 21

Interesariusze wnoszą o likwidację komunikacji pieszo-rowerowej (2KP), ponieważ koliduje z prowadzoną działalnością gospodarczą na działkach objętych uwagą.

Uwaga uwzględniona.

#### **Uwaga nr 2**

Działki nr 1/16, 1/17, 1/18, 1/19, 1/20, 1/21, obręb nr 21

Interesariusze wnoszą o rozszerzenie przeznaczenia działek o nr 1/16, 1/17, 1/18, 1/19, 1/20, obręb nr 21 (13U) na cele działalności produkcyjnej.

Uwaga uwzględniona.

#### **Uwaga nr 3**

Obszar w granicach planu miejscowego - teren 2U

Interesariusz wnosi o wprowadzenie zmian do ustaleń określonych dla terenu 2U w zakresie:

1) wskaźników zagospodarowania terenu:

- a) nadziemna intensywność zabudowy – nie powinna być niższa niż 4,
- b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – nie powinien być ograniczany lub nie powinien być mniejszy niż 80%,
- c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – nie powinna być ustalana lub nie powinna przekraczać 10%,

2) zasad kształtowania zabudowy:

- a) zachowanie przebiegu obowiązującej linii zabudowy u zbiegu ulicy Panieńskiej i Zagonowej według
- b) obowiązującego planu miejscowego (Uchwała nr XX/465/2004 Rady Miejskiej w Elblągu z dnia 30.12.2004 r.),
- c) zachowanie funkcji hotelowo-pensjonatowej oraz poszerzenie jej o funkcję usługowo-mieszkaniową na długości ulicy Panieńskiej i Zagonowej, nawiązującej do istniejącej zabudowy,

maksymalna wysokość zabudowy – nie powinna być ustalona lub nie powinna być niższa niż 20,0 m, zgodnie z wysokością sąsiedniego budynku, którego wysokość przekracza 18,0 m.

#### Uwaga częściowo uwzględniona.

Uwaga nie została uwzględniona w zakresie nadziemnej intensywności zabudowy.

Wskaźnik nie uległ zmianie i wynosi 2,5.

Uwaga została częściowo uwzględniona w zakresie zachowania obowiązującej linii zabudowy wynikającej z obowiązującego planu miejscowego. Nieprzekraczalna linia zabudowy ustalona dla terenu 2U została skorygowana w sposób umożliwiający kontynuację zabudowy pierzowej, analogicznie do terenu 2MW – przy granicy terenu 1KDL (ul. Panieńska).

W zakresie zachowania funkcji hotelowo-pensjonatowej należy zaznaczyć, że ustalenie przeznaczenia terenu pod usługi dopuszcza cały katalog usług wskazanych w Rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. poz. 2404), w które wpisuje się m.in. zabudowa o funkcji hotelowo-pensjonatowej, w tym hotele pracownicze.

Uwaga nie została uwzględniona w zakresie dopuszczenia zabudowy mieszkaniowej w granicach terenu 2U. Przedmiotowy teren jest już zagospodarowany – występuje na nim zabudowa usługowa. W sąsiedztwie również przeważa funkcja usługowa. W związku z powyższym nie zachodzą przesłanki do dopuszczenia zabudowy mieszkaniowej na tym terenie.

#### **Uwaga nr 4**

Obszar w granicach planu miejscowego

Interesariusz wnosi o zmianę przeznaczenia terenu parkingu i zieleni urządzonej (1KOP-ZP) na teren dopuszczający realizację budynku mieszkalno-usługowego, nawiązujący gabarytami i architekturą do występującej w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej.

#### Uwaga częściowo uwzględniona.

Teren przeznaczono pod teren usług lub parkingu lub zieleni urządzonej (1U-KOP-ZP). Ze względu na przeważającą w sąsiedztwie zabudowę usługową nie uwzględniono uwagi w zakresie przeznaczenia terenu również pod zabudowę mieszkaniową.

W trakcie drugiego wyłożenia do publicznego wglądu, w okresie od 26.11.2025 r. do dnia 18.12.2025 r. oraz w terminie wnoszenia uwag, wyznaczonym w obwieszczeniu z dnia 18.11.2025 r., wpłynęły 2 pisma z uwagami.

#### **Uwaga nr 5**

Działka nr 102/28, obręb 21

Interesariusze wnoszą o zmianę przeznaczenia działki, której są użytkownikami wieczystymi z terenu przeznaczonego pod usługi na teren przeznaczony pod usługi i produkcję.

#### Uwaga uwzględniona.

#### **Uwaga nr 6**

Działki nr 102/29, obręb 21.

Interesariusz wnosi o zmianę przeznaczenia działki z terenu przeznaczonego pod usługi na teren przeznaczony pod usługi i produkcję.

#### Uwaga uwzględniona.

#### **Uwaga nr 7**

Działka nr 102/29, obręb 21.

Interesariusz wnosi o ustalenie udziału powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 5%. Jednocześnie wskazuje na brak możliwości umieszczenia 2 turbin wiatrowych o mocy 10KW z uwagi na zbyt wysoki wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej.

#### Uwaga uwzględniona.

#### **Uwaga nr 8**

Działka nr 102/29, obręb 21.

Interesariusz wnosi o zdjęcie zakazu rozbudowy budynku zlokalizowanego na działce, której dotyczy uwaga.

Uwaga uwzględniona

Ustalenia planu miejscowego nie zawierają przytoczonego w treści uwagi zakazu. Ograniczeniem zabudowy może być nieprzekraczalna linia zabudowy oraz *zakaz przekraczania nieprzekraczalnej linii zabudowy kondygnacją podziemną* projektu planu miejscowego wyłożonego do publicznego wglądu. Jednakże wskazane ustalenia nie wykluczają całkowicie rozbudowy budynku – co podniesiono w uwadze. Bowiem ograniczają one zabudowę wyłącznie w części działki, na której występuje nieprzekraczalna linia zabudowy. W innych częściach działki rozbudowa jest możliwa.

Należy również zwrócić uwagę na fakt, że nieprzekraczalna linia zabudowy dotyczy wyłącznie budynków oraz elementów z nim związanych. W związku z powyższym obiekty budowlane, inne niż budynki, mogą być realizowane pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a linią rozgraniczającą terenu.

Załącznik nr 3 do uchwały nr .....

Rady Miejskiej w Elblągu

z dnia.....2026 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 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907 i 1940, z 2025 r. poz. 527, 680 i 1668, z 2023 r. poz. 1688, z 2025 r. poz. 1847, z 2026 r. poz. 24) 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 2023 r. poz. 1688, z 2024 r. poz. 1824, z 2025 r. poz. 527, 1543 i 1668) rozstrzyga się, co następuje:

Zadania własne gminy, będą realizowane i finansowane, w całości lub części, ze środków budżetu gminy oraz źródeł zewnętrznych w oparciu o obowiązujące przepisy i zawarte umowy.

W ramach procedury planistycznej na podstawie art. 17 pkt 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru między rzeką Elbląg, Aleją Tysiąclecia i rzeką Kumielą w Elblągu, sporządzono prognozę skutków finansowych uchwalenia planu. Opracowanie jest dostępne w Urzędzie Miejskim w Elblągu - Departament Skarbnika Miasta.

Załącznik nr 4 do uchwały Nr .....

Rady Miejskiej w Elblągu

z dnia ..... 2026 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 i 1940, z 2025 r. poz. 527, 680 i 1668, z 2023 r. poz. 1688, z 2025 r. poz. 1847, z 2026 r. poz. 24) 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, 1543 i 1668) 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.

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 późn. zm.) 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) w 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.

Przed dniem wejścia w życie 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 późn. zm.):

- 1) sporządzenie planu miejscowego zostało wszczęte i niezakończone;
- 2) nie wystąpiono o opinie i uzgodnienia;
- 3) nie ogłoszono terminu wyłożenia projektu planu miejscowego do publicznego wglądu.

W gminie nie sporządzono dotąd planu ogólnego.

### II. WSTĘP

Uzasadnienie dotyczy rozwiązań przyjętych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego obszaru między rzeką Elbląg, Aleją Tysiąclecia i rzeką Kumielą w Elblągu.

Do procedury sporządzenia planu miejscowego przystąpiono Uchwałą Nr XXIII/701/2022 Rady Miejskiej w Elblągu z dnia 17 marca 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru między rzeką Elbląg, Aleją Tysiąclecia i rzeką Kumielą w Elblągu.

Plan miejscowy obejmuje obszar o powierzchni ok. 87 ha położony w południowej części miasta Elbląg, między rzeką Elbląg, Kumielą oraz Aleją Tysiąclecia. Obszar opracowania jest w całości zagospodarowany. Występuje tu głównie zabudowa usługowa i przemysłowa, a także zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.

Przez południową część opracowania przebiega linia kolejowa relacji Malbork-Elbląg o znaczeniu państwowym. Najbliższe sąsiedztwo obszaru stanowi zabudowa usługowa i przemysłowa, a także zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i jednorodzinna. Od południa obszar opracowania graniczy z Rodzinnym Ogrodem Działkowym.

Na obszarze objętym opracowaniem planu miejscowego, do czasu jego uchwalenia, obowiązują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego przyjęte na podstawie:

1) Uchwały nr XXIV/726/2022 Rady Miejskiej w Elblągu z dnia 28 kwietnia 2022 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Fabryczna-Zachód w Elblągu (Dz. Urz. Woj. Warm.-Maz. z dnia 21 czerwca 2022 r., poz. 2880) – *MPZP 128*;

2) Uchwały nr XXVII/535/2017 Rady Miejskiej w Elblągu z dnia 29 czerwca 2017 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu przykolejowego między ulicami: Malborska-Junaków w Elblągu (Dz. Urz. Woj. Warm.-Maz. z dnia 8 sierpnia 2017 r., poz. 3339) – *MPZP 126*;

3) Uchwały nr XXX/701/2010 Rady Miejskiej w Elblągu z dnia 16 września 2010 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu „Osiek V” w Elblągu (Dz. Urz. Woj. Warm.-Maz. z dnia 3 listopada 2010 r., Nr 174 poz. 2227) – *MPZP 69*;

4) Uchwały nr XXIV/529/2009 Rady Miejskiej w Elblągu z dnia 19 listopada 2009 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu Osiek – Junaków w Elblągu (Dz. Urz. Woj. Warm.-Maz. z dnia 18 stycznia 2010 r., Nr 7 poz. 195) – *MPZP 62*;

5) Uchwały nr XVIII/412/2004 Rady Miejskiej w Elblągu z dnia 28 października 2004 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu Osiek IV w Elblągu (Dz. Urz. Woj. Warm.-Maz. z dnia 15 grudnia 2004 r., Nr 174 poz. 2121) – *MPZP 35*;

6) Uchwały nr XVIII/411/2004 Rady Miejskiej w Elblągu z dnia 28 października 2004 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu Osiek III w Elblągu (Dz. Urz. Woj. Warm.-Maz. z dnia 15 grudnia 2004 r., Nr 174 poz. 2120) – *MPZP 34*;

7) Uchwały nr XX/465/2004 Rady Miejskiej w Elblągu z dnia 30 grudnia 2004 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu Osiek I w Elblągu (Dz. Urz. Woj. Warm.-Maz. z dnia 11 lutego 2005 r., Nr 13 poz. 256) – *MPZP 32*.

Celem opracowania planu miejscowego jest m.in.:

- skorygowanie przebiegu dróg publicznych, które w obowiązujących planach miejscowych przecinały istniejącą zabudowę, uniemożliwiając tym samym rozwój,

- wprowadzenie spójnych zasad zagospodarowania dla terenów przy rzece Elbląg – aby w przyszłości stanowiły atrakcyjny teren inwestycyjny uwzględniający funkcje usługowe, w tym zabezpieczenie miejsca pod kontynuację bulwaru oraz miejsca pod drogę, która planowana jest przez rzekę Elbląg, a także wprowadzenie zapisami planu miejscowego ochrony konserwatorskiej na części istniejących budynków dawnego zakładu produkcyjnego,

- dostosowanie zapisów i parametrów zabudowy do obowiązujących przepisów prawa oraz wprowadzenie spójnych zasad zagospodarowania,

- dostosowanie przeznaczeń do istniejącej, jak i planowanej zabudowy, w tym planowanych inwestycji miasta,

- uwzględnienie wniosków, które wpływały do Urzędu Miejskiego w Elblągu,

- zniesienie stref ochrony konserwatorskiej, które były określone w obowiązujących planach miejscowych, z zachowaniem ochrony wynikającej z Gminnej Ewidencji Zabytków i Rejestru Zabytków.

Plan miejscowy ustala następujące przeznaczenie terenów:

a) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem MW,

b) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług, oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem MW-U,

- c) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej pierzejowej, oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem MWK,
- d) teren usług, oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem U,
- e) teren usług turystyki, oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem UT,
- f) teren usług lub produkcji, oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem U-P,
- g) teren usług lub produkcji lub ciepłownictwa, oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem U-P-IC,
- h) teren usług lub produkcji lub gospodarowania odpadami, oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem U-P-IO,
- i) teren usług lub parkingu lub zieleni urządzonej, oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem U-KOP-ZP,
- j) teren drogi głównej, oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem KDG,
- k) teren drogi głównej lub wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem KDG-WS,
- l) teren drogi zbiorczej, oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem KDZ,
- m) teren drogi lokalnej, oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem KDL,
- n) teren drogi lokalnej lub komunikacji kolejowej, oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem KDL-KKK,
- o) teren drogi lokalnej lub wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem KDL-WS,
- p) teren drogi lokalnej lub zieleni urządzonej, oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem KDL-ZP,
- q) teren drogi dojazdowej, oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem KDD,
- r) teren drogi dojazdowej lub garażu, oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem KDD-KOG,
- s) teren komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem KR,
- t) teren komunikacji drogowej wewnętrznej lub wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem KR-WS,
- u) teren komunikacji pieszo-rowerowej, oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem KP,
- v) teren komunikacji pieszo-rowerowej lub wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem KP-WS,
- w) teren komunikacji pieszo-rowerowej lub zieleni urządzonej, oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem KP-ZP,
- x) teren komunikacji kolejowej, oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem KKK;
- y) teren parkingu, oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem KOP,
- z) teren elektroenergetyki, oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem IE,
- aa) teren elektroenergetyki lub telekomunikacji, oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem IE-IT,
- bb) teren wodociągów, oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem IW,
- cc) teren wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem WS,
- dd) teren zieleni urządzonej, oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem ZP.

Plan miejscowy nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Miasto Elbląg, przyjętego Uchwałą Nr XXVII/805/2022 Rady Miejskiej w Elblągu z dnia 3 listopada 2022 r. Zgodnie ze Studium obszar objęty planem miejscowym położony jest w jednostce strukturalnej B1 i C4.

Na kierunki zmian w strukturze przestrzennej jednostki B1 składają się:

- intensyfikacja i podnoszenie standardu struktury przestrzennej obudowującej reprezentacyjne arterie miejskie; funkcja wiodąca - usługowa ze szczególnym znaczeniem przestrzeni publicznych, integracyjnych punktów węzłowych – plac Dworcowy, plac Grunwaldzki, oraz funkcja mieszkaniowa,
- wskaźnik intensywności zabudowy dla całej jednostki B1 brutto – 0,5, dla poszczególnych działek budowlanych i terenów wskaźnik intensywności zabudowy należy określać w ustaleniach miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego,
- minimalny % powierzchni biologicznej działki budowlanej od 0 do 30 i relatywnie do tego wskaźnika należy określać maksymalną powierzchnię zabudowaną działki budowlanej w ustaleniach miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego,
- wysokość zabudowy od 4 do 14 kondygnacji z możliwością korekt w ustaleniach miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Na kierunki zmian w strukturze przestrzennej jednostki C4 składają się:

- obszar o ukształtowanej historycznie i funkcjonalnie strukturze przestrzennej wymagający jej kontynuacji i rehabilitacji uwzględniając ograniczenia wynikające z występowaniem na tym terenie szczególnego zagrożenia powodziowego; wiodące funkcje to - zabudowa techniczno-produkcyjna, magazynowo-składowa, usługowa, możliwość lokalizacji obiektów logistyczno-magazynowo-dystrybucyjnych oraz funkcje wspomagające rozwój portu,
- wskaźnik intensywności zabudowy dla całej jednostki C4 brutto (bez terenu Rodzinnych Ogrodów Działkowych) – 0,8, dla poszczególnych działek budowlanych i terenów wskaźnik intensywności zabudowy należy określać w ustaleniach miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego,
- minimalny % powierzchni biologicznej działki budowlanej od 0 do 30 i relatywnie do tego wskaźnika należy określać maksymalną powierzchnię zabudowaną działki budowlanej w ustaleniach miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego,
- wysokość zabudowy od 1 do 4 kondygnacji z możliwością korekt w ustaleniach miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Ustalenia planu miejscowego pozostają w zgodności ze Studium.

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

#### 3.1 Wymagania ład przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury

Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego zostały zawarte w przepisach szczegółowych uchwały - kartach terenów w §8-48.

#### 3.2 Walory architektoniczne i krajobrazowe

W §8-48 przedmiotowego projektu znajdują się ustalenia szczegółowe - karty terenów oznaczonych symbolami MW, MW-U, MWK, U, UT, U-P, U-P-IC, U-P-IO, U-KOP-ZP, KDG, KDG-WS, KDZ, KDL, KDL-KKK, KDL-WS, KDL-ZP, KDD, KDD-KOG, KR, KR-WS, KP, KP-WS, KP-ZP, KKK, KOP, IE, IE-IT, IW, WS, ZP. W kartach terenów zawarto m.in. ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu.

#### 3.3 Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych oraz ochrony złóż kopalin oraz zmniejszenia podatności na zmiany klimatu

Projekt planu miejscowego w kartach terenów w §8-48 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu. Teren oznaczony symbolem 2KKK zlokalizowany jest na Obszarze Specjalnej Ochrony Natura 2000 Jezioro Drużno (PLB280013). Na terenie 13MW-U zlokalizowany jest pomnik przyrody (drzewo, Zielony Dar), dla którego obowiązują przepisy odrębne.

Tereny oznaczone symbolami: 1UT, 1KDL, 3KP-ZP, 1KKK, 2KKK 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).

Głównym celem sporządzenia planu miejscowego jest dostosowanie zapisów i parametrów zabudowy do obowiązujących przepisów prawa oraz wprowadzenie spójnych zasad zagospodarowania – na obszarze już zainwestowanym i przekształconym antropogenicznie. W związku z powyższym, nie przewiduje się na przedmiotowym obszarze zwiększenia podatności na zmiany klimatu. Szczegółowe zasady prowadzenia działań na rzecz ochrony klimatu oraz działań adaptacyjnych do zmian klimatu, zmniejszających podatności regionu na zmiany klimatu, zostaną przedstawione w planie zagospodarowania przestrzennego województwa.

### 3.4 Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

Projekt planu miejscowego w kartach terenów w §8-48 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej.

Na terenach oznaczonych symbolami: 1MW, 2MW, 3MW, 1MW-U, 3MW-U, 6MW-U, 8MW-U, 9MW-U, 10MW-U, 13MW-U, 17MW-U, 1MWK, 3MWK, 4MWK, 5MWK, 6MWK, 8MWK, 9MWK, 5U zlokalizowane są obiekty wpisane do Gminnej Ewidencji Zabytków, dla których obowiązują przepisy odrębne.

W granicach terenów 13U, 2U-P wyznaczono budynki, które obejmuje się ochroną konserwatorską na podstawie przepisów odrębnych.

W granicach terenu 7MWK zlokalizowany jest obiekt wpisany do Rejestru Zabytków: kamienica z końca XIX w. przy ul. Malborskiej 47 (A-2183 z dnia 24 marca 2005 r.) - dla którego obowiązują przepisy odrębne.

3.5 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 (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1411 z późn. zm.)

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, Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny, właściwy organ wojskowy, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa (Agencja Bezpieczeństwa Wewnętrznego, Centralne Wojskowe Centrum Rekrutacji, Straż Graniczna).

W §7 wskazano, że na obszarze objętym planem miejscowym nie występują tereny górnicze ani obszary osuwania się mas ziemnych.

W planie miejscowym dla terenów KDG, KDG-WS, KDZ, KDL, KDL-KKK, KDL-WS, KDL-ZP, KDD, KDD-KOG, KP, KP-WS, KP-ZP, ZP ustalono wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych. Nakazano dostosowanie zagospodarowania terenów do potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w przepisach odrębnych.

W §6 ustalono minimalną liczbę i sposób realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

### 3.6 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. Przedmiotowy temat został przeanalizowany w prognozie skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

### 3.7 Prawo własności

Ustalenia planu miejscowego oraz sposób wyznaczenia terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi określono mając na uwadze poszanowanie prawa własności terenów.

### 3.8 Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa

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

Projekt planu miejscowego uzgodniono z następującymi organami: Centralnym Wojskowym Centrum Rekrutacji, Strażą Graniczną, Agencją Bezpieczeństwa Wewnętrznego.

### 3.9 Potrzeby interesu publicznego

W planie miejscowym dla terenów KDG, KDG-WS, KDZ, KDL, KDL-KKK, KDL-WS, KDL-ZP, KDD, KDD-KOG, KP, KP-WS, KP-ZP, ZP ustalono wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych. Nakazano dostosowanie zagospodarowania terenów do potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w przepisach odrębnych.

Ustalenia planu miejscowego uwzględniają istniejące i planowane sieci i urządzenia infrastruktury technicznej. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej zawarto w §6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji, zawarto w przepisach szczegółowych uchwały – kartach terenów.

Granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym określono liniami rozgraniczającymi tereny 1KDG, 2KDG, 1KDG-WS, 1KDZ, 2KDZ, 1KDL, 2KDL, 3KDL, 4KDL, 5KDL, 6KDL, 7KDL, 8KDL, 9KDL, 10KDL, 1KDL-KKK, 1KDL-WS, 2KDL-WS, 1KDL-ZP, 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 1KDD-KOG, 1KP, 1KP-WS, 1KP-ZP, 2KP-ZP, 3KP-ZP.

Granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym określono liniami rozgraniczającymi tereny 1KDL-KKK, 1KKK, 2KKK, 3KKK.

Granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, umieszczonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa warmińsko-mazurskiego: pod nazwą „Budowa linii elektroenergetycznej 110 kV Elbląg Gronowo – wpięcie w linię Malbork Rakowiec/Elbląg Zachód” – określono na rysunku planu miejscowego granicami pasa technologicznego linii elektroenergetycznej 110 kV.

### 3.10 Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych

Projekt planu miejscowego w §6 zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej. Sieci infrastruktury technicznej należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi.

3.11 Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz planem zagospodarowania przestrzennego województwa, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej

#### Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych

Prezydent Miasta Elbląg na każdym etapie procedury planistycznej dotyczącej planu miejscowego zapewniał jawność i przejrzystość ww. procedury. W szczególności dotyczyło to etapów związanych z udziałem społeczeństwa.

Prezydent obwieścił o podjęciu przez Radę Miejską w Elblągu Uchwały Nr XXIII/701/2022 z dnia 17 marca 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru między rzeką Elbląg, Aleją Tysiąclecia i rzeką Kumielą w Elblągu. Poinformował o możliwości składania wniosków do planu miejscowego, miejscu ich składania, informacjach, jakie zawierać powinny wnioski oraz terminie, w jakim można je składać. W wyznaczonym terminie wpłynął 1 wniosek od mieszkańca.

W dalszym postępowaniu Prezydent ogłosił o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko. W ogłoszeniu Prezydent wskazał termin i miejsce wyłożenia projektu, informację o dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu miejscowego rozwiązaniami, informację na temat możliwości składania uwag do projektu. Ogłoszenie zostało opublikowane w lokalnej prasie, na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu oraz wywieszono na tablicy ogłoszeń w siedzibie Urzędu Miejskiego.

Projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 02 czerwca 2025 r. do 24 czerwca 2025 r.

W trakcie wyłożenia, w dniu 10 czerwca 2025 r. o godz. 15:00 w siedzibie Urzędu Miejskiego w Elblągu, ul. Łączności 1, Sali nr 300, odbyła się dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu. W dyskusji uczestniczyło 2 mieszkańców.

Termin na składanie uwag upłynął 09 lipca 2025 r. Mieszkańcy mieli możliwość składania uwag w formie pisemnej bądź elektronicznej. Do wyłożonego projektu planu miejscowego wpłynęły 2 pisma, które zawierały 4 uwagi.

W pismach postulowano o:

1) likwidację komunikacji pieszo-rowerowej (2KP), ponieważ koliduje z prowadzoną działalnością gospodarczą na działkach objętych uwagą;

2) rozszerzenie przeznaczenia działek o nr 1/16, 1/17, 1/18, 1/19, 1/20, obręb nr 21 (13U) na cele działalności produkcyjnej;

3) wprowadzenie zmian do ustaleń określonych dla terenu 2U w zakresie:

a) wskaźników zagospodarowania terenu:

- nadziemna intensywność zabudowy – nie powinna być niższa niż 4,
- maksymalny udział powierzchni zabudowy – nie powinien być ograniczany lub nie powinien być mniejszy niż 80%,
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna – nie powinna być ustalana lub nie powinna przekraczać 10%,

b) zasad kształtowania zabudowy:

- zachowanie przebiegu obowiązującej linii zabudowy u zbiegu ulicy Panieńskiej i Zagonowej według obowiązującego planu miejscowego (Uchwała nr XX/465/2004 Rady Miejskiej w Elblągu z dnia 30.12.2004 r.),

- zachowanie funkcji hotelowo-pensjonatowej oraz poszerzenie jej o funkcję usługowo-mieszkaniową na długości ulicy Panieńskiej i Zagonowej, nawiązującej do istniejącej zabudowy,

- maksymalna wysokość zabudowy – nie powinna być ustalona lub nie powinna być niższa niż 20,0 m, zgodnie z wysokością sąsiedniego budynku, którego wysokość przekracza 18,0 m;

4) zmianę przeznaczenia terenu parkingu i zieleni urządzonej (1KOP-ZP) na teren dopuszczający realizację budynku mieszkalno-usługowego, nawiązujący gabarytami i architekturą do występującej w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej.

Z czynności przeprowadzonych w ramach wyłożenia sporządzono protokoły.

W związku ze zmianami w projekcie, Prezydent ogłosił o ponownym wyłożeniu do publicznego wglądu projektu planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko. W ogłoszeniu wskazał termin i miejsce wyłożenia projektu, informację o dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu miejscowego rozwiązaniami, informacje na temat możliwości składania uwag do projektu. Ogłoszenie zostało opublikowane w lokalnej prasie, na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu oraz wywieszono na tablicy ogłoszeń w siedzibie Urzędu Miejskiego.

Projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 26 listopada 2025 r. do 18 grudnia 2025 r.

W trakcie wyłożenia, w dniu 16 grudnia 2025 r. o godz. 15:00 w siedzibie Urzędu Miejskiego w Elblągu, ul. Łączności 1, Sali nr 300, odbyła się dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu. W dyskusji uczestniczył 1 mieszkaniec.

Termin na składanie uwag upłynął 02 stycznia 2026 r. Mieszkańcy mieli możliwość składania uwag w formie pisemnej bądź elektronicznej. Do wyłożonego projektu planu miejscowego wpłynęły 2 pisma, które zawierały 4 uwagi.

W pismach postulowano o:

1) zmianę przeznaczenia działki, której są użytkownikami wieczystymi z terenu przeznaczonego pod usługi na teren przeznaczony pod usługi i produkcję;

2) zmianę przeznaczenia działki z terenu przeznaczonego pod usługi na teren przeznaczony pod usługi i produkcję;

3) ustalenie udziału powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 5%. Jednocześnie wskazuje na brak możliwości umieszczenia 2 turbin wiatrowych o mocy 10KW z uwagi na zbyt wysoki wymagany na działce udział powierzchni biologicznie czynnej;

4) zdjęcie zakazu rozbudowy budynku zlokalizowanego na działce, której dotyczy uwaga.

Z czynności przeprowadzonych w ramach wyłożenia sporządzono protokoły.

W związku ze zmianami w projekcie, Prezydent ogłosił o ponownym wyłożeniu do publicznego wglądu projektu planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko. W ogłoszeniu wskazał termin i miejsce wyłożenia projektu, informację o dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu miejscowego rozwiązaniami, informacje na temat możliwości składania uwag do projektu. Ogłoszenie zostało opublikowane w lokalnej prasie, na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu oraz wywieszono na tablicy ogłoszeń w siedzibie Urzędu Miejskiego.

Projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 5 marca 2026 r. do 26 marca 2026 r.

W trakcie wyłożenia, w dniu 17 marca 2026r. o godz. 15:30 w siedzibie Urzędu Miejskiego w Elblągu, ul. Łączności 1, Sali nr 300, odbyła się dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu. W dyskusji nie uczestniczyli mieszkańcy.

Termin na składanie uwag upłynął 10 kwietnia 2026 r. Mieszkańcy mieli możliwość składania uwag w formie pisemnej bądź elektronicznej. Do wyłożonego projektu planu miejscowego nie wpłynęły żadne uwagi.

### 3.13 Zapewnienie odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności

Projekt planu miejscowego w §6 zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów 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.

## IV. 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

Prezydent po ogłoszeniu, że przystąpiono do sporządzenia planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego otrzymał 1 wniosek od osoby prywatnej. Do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu miejscowego wpłynęły 2 pisma, które zawierały 4 uwagi. Zagadnienie omówiono szczegółowo w pkt 3.11 przedmiotowego opracowania. W dyskusji publicznej uczestniczyło 2 mieszkańców. Z czynności przeprowadzonych w ramach wyłożenia sporządzono protokoły.

W związku ze zmianami w projekcie, Prezydent ogłosił o ponownym wyłożeniu do publicznego wglądu projektu planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko. Do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu miejscowego wpłynęły 2 pisma, które zawierały 4 uwagi. Zagadnienie omówiono szczegółowo w pkt 3.11 przedmiotowego opracowania. W dyskusji publicznej uczestniczył 1 mieszkaniec. Zagadnienie omówiono szczegółowo w pkt 3.11 przedmiotowego opracowania. Z czynności przeprowadzonych w ramach wyłożenia sporządzono protokoły.

W związku ze zmianami w projekcie, Prezydent ogłosił o ponownym wyłożeniu 25 lutego 2026 r. Do wyłożonego projektu planu miejscowego nie wpłynęły żadne uwagi.

W ramach procedury zmierzającej do uchwalenia planu miejscowego dokonano bilansu wydatków i wpływów, jakie poniesie Miasto w związku z uchwaleniem planu miejscowego – analizy ekonomiczne zawarto w prognozie skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego.

Analizy środowiskowe wykonano w ramach opracowania prognoza oddziaływania na środowisko do projektu planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego.

Przed podjęciem uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego, Prezydent wykonał Analizę dotyczącą zasadności przystąpienia do sporządzenia planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium.

**V. W PRZYPADKU SYTUOWANIA NOWEJ ZABUDOWY, UWZGLĘDNIENIE WYMAGAŃ ŁADU PRZESTRZENNEGO, EFEKTYWNEGO GOSPODAROWANIA PRZESTRZENIĄ ORAZ WALORÓW EKONOMICZNYCH PRZESTRZENI NASTĘPUJE POPRZEZ:**

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

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

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

d) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy:

- 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,

- 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.

Głównym celem sporządzenia planu miejscowego jest dostosowanie zapisów i parametrów zabudowy do obowiązujących przepisów prawa oraz dostosowanie przeznaczeń do istniejącej zabudowy, dostosowanie dróg publicznych do istniejącej zabudowy, tak aby nie kolidowały z budynkami. Ponadto, projektowany plan obejmuje też teren przy rzece Elbląg. Istotnym aspektem jest ujednoczenie zasad projektowania na tym obszarze, co w przyszłości będzie stanowiło atrakcyjny teren inwestorski. W projekcie planu miejscowego zabezpieczono grunty pod realizację dróg publicznych i wewnętrznych, w ciągach których możliwa będzie realizacja ścieżek pieszych czy rowerowych.

Obszar opracowania jest w całości zagospodarowany. Jest to obszar o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, z dostępem do sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, elektroenergetycznej, gazowej, ciepłowniczej oraz telekomunikacyjnej.

Na obszarze objętym planem miejscowym funkcjonuje transport zbiorowy. Przystanki autobusowe znajdują się w granicach objętych planem miejscowym, najbliższa stacja kolejowa zlokalizowana jest w Elblągu, oddalona o ok. 0,7 km.

**VI. ZGODNOŚĆ Z WYNIKAMI ANALIZY, O KTÓREJ MOWA W ART. 32 UST. 1, WRAZ Z DATĄ UCHWAŁY RADY GMINY, O KTÓREJ MOWA W ART. 32 UST. 2 USTAWY Z DNIA 27 MARCA 2003 ROKU O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM, ORAZ SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA UNIWERSALNEGO PROJEKTOWANIA**

Rada Miejska w Elblągu podjęła Uchwałę Nr XXXVI/777/2018 z dnia 13 września 2018 r. w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta Elbląga. Załącznikiem do Uchwały jest opracowanie pt. „Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gminy Miasta Elbląg 2014 – 2018”.

Zgodnie ze sporządzoną Analizą stwierdzono, że obowiązujące plany miejscowe przyjęte:

· Uchwałą nr XXIV/726/2022 Rady Miejskiej w Elblągu z dnia 28 kwietnia 2022 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Fabryczna-Zachód w Elblągu (Dz. Urz. Woj. Warm.-Maz. z dnia 21 czerwca 2022 r., poz. 2880) – *MPZP 128*;

· Uchwałą nr XXVII/535/2017 Rady Miejskiej w Elblągu z dnia 29 czerwca 2017 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu przykolejowego między ulicami: Malborska-Junaków w Elblągu (Dz. Urz. Woj. Warm.-Maz. z dnia 8 sierpnia 2017 r., poz. 3339) – *MPZP 126*;

· Uchwałą nr XXX/701/2010 Rady Miejskiej w Elblągu z dnia 16 września 2010 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu „Osiek V” w Elblągu (Dz. Urz. Woj. Warm.-Maz. z dnia 3 listopada 2010 r., Nr 174 poz. 2227) – *MPZP 69*;

· Uchwałą nr XXIV/529/2009 Rady Miejskiej w Elblągu z dnia 19 listopada 2009 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu Osiek – Junaków w Elblągu (Dz. Urz. Woj. Warm.-Maz. z dnia 18 stycznia 2010 r., Nr 7 poz. 195) – *MPZP 62*;

· Uchwałą nr XVIII/412/04 Rady Miejskiej w Elblągu z dnia 28 października 2004 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu Osiek IV w Elblągu (Dz. Urz. Woj. Warm.-Maz. z dnia 15 grudnia 2004 r., Nr 174 poz. 2121) – *MPZP 35*;

· Uchwałą nr XVIII/411/04 Rady Miejskiej w Elblągu z dnia 28 października 2004 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu Osiek III w Elblągu (Dz. Urz. Woj. Warm.-Maz. z dnia 15 grudnia 2004 r., Nr 174 poz. 2120) – *MPZP 34*;

· Uchwałą nr XX/465/2004 Rady Miejskiej w Elblągu z dnia 30 grudnia 2004 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu Osiek I w Elblągu (Dz. Urz. Woj. Warm.-Maz. z dnia 11 lutego 2005 r., Nr 13 poz. 256) – *MPZP 32*

są „wystarczająco aktualne”.

W §4 Uchwały Rady Miejskiej w Elblągu Nr XXXVI/777/2018 z dnia 13 września 2018 r. wskazano, że należy uzależnić zasadność przystępowania do sporządzania planów miejscowych „od potrzeby realizacji celu publicznego oraz zapewnienia finansowania zadań gminnych wykazanych w prognozie finansowej do analizy przedplanistycznej, celem nie ponoszenia kosztów opracowań projektowych i proceduralnych wymaganych ustawowo w trakcie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub jego zmiany”.

Przed przystąpieniem do opracowania planu miejscowego Prezydent wykonał analizę dotyczącą zasadności przystąpienia do sporządzenia planu i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium.

Z przeprowadzonej analizy wynika, iż gmina miejska Elbląg na skutek uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uzyska wzrost dochodów do gminnego budżetu. Przewiduje się dochody będą pochodzić z tytułu opłaty planistycznej i z podatku od nieruchomości. Nie nastąpi to w momencie wejścia planu w życie, jednak dopiero w momencie sprzedaży nieruchomości przez prywatnych właścicieli, których wartość wzrosła oraz po realizacji dopuszczonych prawem miejscowym inwestycji. Z tytułu podatku od budynków można przewidywać rokrocznie wzrost wpływów do budżetu gminy, jednak należy pamiętać, że uzależnione jest to od wielu aspektów. Należy pamiętać, że gmina miejska może liczyć na podatki od istniejących oraz nowopowstałych budynków, należy również zwrócić uwagę, że na przełomie kolejnych lat wartość podatku od nieruchomości ustalana przez Radę Miejską w Elblągu może ulec zmianie.

Gmina nie poniesie kosztów z tytułu odszkodowania związku z art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym a z uwagi na fakt, że w najbliższym czasie nie planuje się realizacji infrastruktury technicznej gmina nie uzyska z tego tytułu wpływów z tytułu opłaty adiacenckiej.

Poza wpływami z tytułu podatku od nieruchomości, gmina może dodatkowo uzyskać dochody z tytułu sprzedaży nieruchomości gminnych stanowiących prawie połowę część terenu objętego planem.

Reasumując należy stwierdzić, iż uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego korzystnie wpłynie na budżet gminy miejskiej Elbląg w dłuższym okresie czasu.

W zakresie uwzględnienia uniwersalnego planowania w planie miejscowym ustalono wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych dla terenów KDG, KDG-WS, KDZ, KDL, KDL-KKK, KDL-WS, KDL-ZP, KDD, KDD-KOG, KP, KP-WS, KP-ZP, ZP. Nakazano dostosowanie zagospodarowania terenów do potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w przepisach odrębnych.

W §6 ustalono minimalną liczbę i sposób realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

## **VII. WPLYW NA FINANSE PUBLICZNE, W TYM BUDŻET GMINY**

Szczegółowy podział na wydatki i dochody, jakie otrzyma Miasto z tytułu uchwalenia planu miejscowego i jego konsekwencji, zostały omówione w prognozie skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.