

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

z dnia ..... 2022 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Fabryczna-Zachód w Elblągu**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503) oraz art. 18 ust. 2 pkt. 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 559, 583), w związku z uchwałą Nr XVIII/372/2016 Rady Miejskiej w Elblągu z dnia 15 września 2016 roku w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Fabryczna-Zachód w Elblągu, po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy – miasta Elbląg, przyjętego uchwałą Nr XXXIII/825/2006 Rady Miejskiej w Elblągu z dnia 26 października 2006 roku, zmienionego uchwałą Nr XXVI/580/2010 Rady Miejskiej w Elblągu z dnia 21 stycznia 2010 roku uchwala się, co następuje:

**Rozdział 1.**  
**PRZEPISY OGÓLNE**

**§ 1.1** Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Fabryczna-Zachód w Elblągu, o powierzchni 3,90 ha, którego granicę wyznaczają: od strony północnej – Aleja Tysiąclecia i ulica Czerniakowska, od strony wschodniej i południowej – ulica Fabryczna, od strony zachodniej – ulica Malborska i Hetmańska.

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

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

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

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

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

**§ 3.** Celem niniejszej uchwały jest dokonania regulacji planistycznych w zakresie układu komunikacyjnego, przeznaczenia terenów oraz zasad zabudowy i zagospodarowania.

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

- 1) planie – oznacza to niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Fabryczna-Zachód w Elblągu;
- 2) uchwale – oznacza to niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Elblągu w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Fabryczna-Zachód w Elblągu;
- 3) rysunku planu – oznacza to rysunek planu na mapie sytuacyjno – wysokościowej w skali 1:1000, stanowiący załącznik graficzny nr 1 do niniejszej uchwały;
- 4) przepisach odrębnych – oznacza to inne przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 5) przeznaczeniu podstawowym – oznacza to rodzaj przeznaczenia terenu, które powinno decydować o formie zagospodarowania i zabudowy terenu oraz jego funkcjonowaniu; któremu powinny być podporządkowane inne rodzaje zagospodarowania terenu określone jako przeznaczenie uzupełniające;

- 6) przeznaczeniu uzupełniającym – oznacza to rodzaj przeznaczenia terenu, które dopełniają funkcjonalnie przeznaczenie podstawowe, na warunkach określonych w przepisach szczegółowych – poszczególnych kartach terenów;
- 7) nieprzekraczalnej linii zabudowy – oznacza to linię ograniczającą teren, na którym może być sytuowana zabudowa;
- 8) ustalona linia zabudowy – oznacza to linię, na której mają być sytuowane frontowe ściany obiektów budowlanych;
- 9) akcent kompozycyjny – należy przez to rozumieć wyróżniającą się przestrzennie formę w układzie architektoniczno – urbanistycznym.

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

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

- 1) granica obszaru objętego ustaleniami planu;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania terenu;
- 3) symbol cyfrowo-literowy i kolory przyporządkowane poszczególnym terenom planu wraz z określeniem ich powierzchni:
  - a) teren zabudowy usługowej lub usługowo-mieszkaniowej wielorodzinnej,
  - b) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
  - c) tereny zabudowy usługowej.
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 5) ustalona linia zabudowy;
- 6) strefa lokalizacji parkingu;
- 7) akcent kompozycyjny.

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

§ 7. W planie określa się:

- 1) przeznaczenie terenów:
  - a) teren zabudowy usługowej lub usługowo-mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem UMW;
  - b) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem MW;
  - c) tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami 1.U i 2.U;
- 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) wskaźniki zagospodarowania terenów i parametry kształtowania zabudowy oraz obsługi komunikacyjnej, zawarte w przepisach szczegółowych niniejszej uchwały – kartach terenów;
- 6) zasady i warunki podziału nieruchomości, zawarte w przepisach szczegółowych niniejszej uchwały – kartach terenów;
- 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu w tym zakaz zabudowy, zawarte w przepisach szczegółowych niniejszej uchwały – kartach terenów;

- 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy oraz zasady funkcjonowania systemów infrastruktury technicznej, zawarte w przepisach szczegółowych niniejszej uchwały – kartach terenów;
- 9) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, wnoszoną na rzecz gminy z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem niniejszego planu, zgodnie z art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się dla poszczególnych terenów w przepisach szczegółowych niniejszej uchwały – kartach terenów.

**§ 8.** W planie nie określa się:

- 1) zasad i warunków scalania nieruchomości, ponieważ nie przewiduje się procedury scalania na obszarze planu;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, tj: terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa, gdyż nie występują na obszarze planu;
- 3) wymagań wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, gdyż nie występują na obszarze planu;
- 4) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, ponieważ nie przewiduje się takiego na obszarze planu.

## **Rozdział 2.**

### **PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE KARTY TERENÓW**

**§ 9.** KARTA TERENU UMW; powierzchnia terenu – 0,73 ha

1. Ustala się teren zabudowy usługowej lub usługowo-mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem UMW.

2. Przeznaczenie podstawowe terenu:

- 1) zabudowa usługowa lub usługowo-mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) dla zabudowy usługowo-mieszkaniowej wielorodzinnej ustala się wymóg funkcji usługowej minimum w parterach zabudowy od strony przestrzeni publicznej w ciągu Alei Tysiąclecia, ul. Hetmańskiej i ul. Fabrycznej.

3. Przeznaczenie uzupełniające terenu:

- 1) zieleni urządzona towarzysząca zabudowie;
- 2) wewnętrzna obsługa komunikacyjna w zakresie dróg wewnętrznych, dojazdów i stanowisk postojowych, zlokalizowanych w parkingu podziemnym, parkingu naziemnym i/lub zlokalizowanych w kubaturze zabudowy.

4. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) wejścia do budynków od strony przestrzeni publicznej należy projektować na poziomie chodnika;
- 2) wyklucza się od strony przestrzeni publicznej lokalizację zewnętrznych wiatrołapów, ganków, schodów związanych z budynkiem itp. form wychodzących poza lico budynku z wyjątkiem gzymsów i zadaszeń nad wejściami do części usługowej w parterach;
- 3) w budynku usługowo – mieszkalnym należy kompozycyjnie wyróżnić parter, poprzez takie elementy jak: wysokość kondygnacji, bogatszy detal architektoniczny, kształt otworów okiennych (witryn) i wejściowych;
- 4) należy wykluczyć w elewacjach zabudowy od strony przestrzeni publicznej umieszczania otwartych, nadwieszonych balkonów, dopuszcza się jedynie loggie.

5. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

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

- 2) ustala się wymóg ochrony akustycznej jak dla zabudowy mieszkaniowej śródmiejskiej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zabudowa o wysokim standardzie w wyeksponowanej lokalizacji przy głównej arterii tranzytowej miasta oraz zgodna z ustaleniami zawartymi w niniejszej karcie terenu.

6. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:

- 1) wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) intensywność zabudowy – 0,4 (według stanu istniejącego)  $< I_n < 5,0$ ,
- b) maksymalna powierzchnia zabudowy – 65%,
- c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 10%.

- 2) ustala się strefę lokalizacji parkingu, zgodnie z rysunkiem planu;

- 3) teren znajduje się w strefie ograniczającej wysokość zagospodarowania określonej w dokumentacji rejestracyjnej lotniska i w związku z tym nieprzekraczalne ograniczenie wysokości obiektów naturalnych i zieleni określają przepisy odrębne.

7. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:

- 1) ustalone linie zabudowy poprowadzono po liniach rozgraniczających terenu – zgodnie z rysunkiem planu, nieprzekraczalne linie zabudowy poprowadzono w odległości od 16 m do 30 m od linii rozgraniczających terenu – zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) wysokość zabudowy – od 5 do 9 kondygnacji nadziemnych;
- 3) wysokość zabudowy garażowej w strefie lokalizacji parkingu - zgodnie z rysunkiem planu, jednokondygnacyjna wyłącznie w powiązaniu z zabudową usługową lub usługowo-mieszkaniową wielorodzinną;
- 4) akcent kompozycyjny wskazany w rysunku planu;
- 5) dachy płaskie z dopuszczeniem tarasów bądź dachów zielonych;
- 6) teren znajduje się w strefie ograniczającej wysokość zabudowy określonej w dokumentacji rejestracyjnej lotniska i w związku z tym nieprzekraczalne ograniczenie wysokości budowli, urządzeń i ich wyposażenia określają przepisy odrębne;
- 7) zabrania się budowy lub rozbudowy obiektów budowlanych, które mogą stanowić źródło żerowania ptaków, zgodnie z przepisami odrębnymi.

8. Ustala się następujące zasady obsługi komunikacyjnej terenu:

- 1) ustala się dojazd na teren jednostki od strony ulic: Fabrycznej i Hetmańskiej;
- 2) ilość stanowisk postojowych powinna zabezpieczać potrzeby zgodnie ze wskaźnikiem: 1 stanowisko postojowe na 100m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług i 1,5 stanowiska postojowego na 1 mieszkanie, w tym nie mniej niż 1 miejsce (minimum 3% z wszystkich stanowisk postojowych) należy zapewnić na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
- 3) ustala się dojazd do stanowisk postojowych wyłącznie od strony przestrzeni wewnętrznej;
- 4) ustala się zakaz ekspozycji formy zabudowy garażowej od strony przestrzeni publicznej tj: Alei Tysiąclecia, ulicy Fabrycznej i Hetmańskiej;
- 5) hala parkingowa w kubaturze zabudowy poza strefą lokalizacji parkingu może być zlokalizowana wyłącznie w kondygnacji podziemnej.

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

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

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

- 2) zaopatrzenie w wodę należy realizować w ramach systemów obsługujących miasto;
- 3) odprowadzenie wód opadowych należy zabezpieczyć zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) ścieki sanitarne należy odprowadzać do zbiorczej kanalizacji sanitarnej;
- 5) zasilanie w energię należy zapewnić zgodnie z przepisami odrębnymi.

11. Stawkę procentową, o której mowa w § 7 pkt 9) ustala się dla terenów UMW w wysokości 30%.

#### **§ 10. KARTA TERENU MW; powierzchnia terenu – 1,41 ha**

1. Ustala się teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem MW.

2. Przeznaczenie podstawowe terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.

3. Przeznaczenie uzupełniające terenu:

- 1) zieleni urządzona towarzysząca zabudowie;
- 2) wewnętrzna obsługa komunikacyjna w zakresie dróg wewnętrznych, dojazdów, stanowisk postojowych;
- 3) uznaje się za zgodną z planem istniejącą w dniu wejścia w życie niniejszej uchwały funkcję usługową w parterach zabudowy mieszkaniowej i w zabudowie przy ulicy Fabrycznej 33.
4. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego: określają je ustalenia zawarte w punktach 6,7 i 8 niniejszej karty.

5. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

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

6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) obejmuje się ochroną konserwatorską istniejącą pierzeją zabudowę ulicy Fabrycznej od nr 17 do nr 25, ulicy Czerniakowskiej od nr 26 do nr 30, ulicy Hetmańskiej od nr 41 do nr 45 oraz budynek przy ulicy Malborskiej 46;
- 2) 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.

7. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:

- 1) wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) intensywność zabudowy – 0,7 (według stanu istniejącego)  $< I_n < 1,2$ ,
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40%,
  - c) minimalna powierzchnię biologicznie czynna – 20%.
- 2) wyklucza się możliwość groduzenia poszczególnych nieruchomości;
- 3) należy zapewnić możliwość dojazdu od wnętrza kwartału do każdego budynku, szczególnie z wejściem usytuowanym od strony wnętrza zabudowy;
- 4) ustala się zakaz budowy garaży wolnostojących i dobudowy nowych do istniejących boksów garażowych;
- 5) teren znajduje się w strefie ograniczającej wysokość zagospodarowania określonej w dokumentacji rejestracyjnej lotniska i w związku z tym nieprzekraczalne ograniczenie wysokości obiektów naturalnych i zieleni określają przepisy odrębne.

8. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:

- 1) ustalone linie zabudowy poprowadzono po istniejącej zabudowie pierzejowej, po liniach rozgraniczających terenu, w odległości od styku z linią rozgraniczającą do 8,5 m od linii rozgraniczających ulic Fabrycznej i Malborskiej – zgodnie z rysunkiem planu;

- 2) maksymalna wysokość zabudowy – do 4 kondygnacji nadziemnych;
- 3) dachy dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45° oraz dachy mansardowe z jedną połacią dachową o nachyleniu ok. 60°;
- 4) teren znajduje się w strefie ograniczającej wysokość zabudowy określonej w dokumentacji rejestracyjnej lotniska i w związku z tym nieprzekraczalne ograniczenie wysokości budowli, urządzeń i ich wyposażenia określają przepisy odrębne;
- 5) zabrania się budowy lub rozbudowy obiektów budowlanych, które mogą stanowić źródło żerowania ptaków, zgodnie z przepisami odrębnymi.

9. Ustala się następujące zasady obsługi komunikacyjnej terenu:

- 1) ustala się dojazd na teren jednostki od strony ulic: Czerniakowskiej, Hetmańskiej, Fabrycznej i Malborskiej;
- 2) miejsca postojowe należy realizować w liniach rozgraniczających terenu MW;
- 3) ilość stanowisk postojowych powinna zabezpieczać potrzeby zgodnie ze wskaźnikiem: 1 stanowisko postojowe na 1 mieszkanie.

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

- 1) sieci infrastruktury technicznej należy prowadzić zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 2) zaopatrzenie w wodę należy realizować w ramach systemów obsługujących miasto;
- 3) odprowadzenie wód opadowych należy zabezpieczyć zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) ścieki sanitarne należy odprowadzać do zbiorczej kanalizacji sanitarnej;
- 5) zasilanie w energię należy zapewnić zgodnie z przepisami odrębnymi.

12. Stawkę procentową, o której mowa w § 7 pkt 9) ustala się dla terenów MW w wysokości 30%.

**§ 11. KARTA TERENU 1.U; powierzchnia terenu – 0,75 ha.**

1. Ustala się teren zabudowy usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem 1.U.

2. Przeznaczenie podstawowe terenu: zabudowa usługowa.

3. Przeznaczenie uzupełniające terenu:

- 1) zieleni urządzona towarzysząca zabudowie;
- 2) obsługa komunikacyjna w zakresie dróg wewnętrznych, dojazdów i stanowisk postojowych.

4. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: określają je ustalenia zawarte w punktach 6, 7 i 8 niniejszej karty.

5. Ustala się zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) działalność usługowa nie może powodować przekroczeń standardów środowiska, określonych w przepisach odrębnych ani być źródłem uciążliwych oddziaływań dla funkcji mieszkaniowej;
- 2) ustala się wymóg ochrony akustycznej jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.

6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) obejmuje się ochroną konserwatorską budynek przy ulicy Czerniakowskiej 22;
- 2) należy zachować pierwotny rzut, gabaryty, geometrię dachu i jego pokrycie dachówką ceramiczną, materiały wykończeniowe elewacji, rozmieszczenie otworów okiennych i drzwiowych oraz oryginalne podziały stolarki okiennej.

7. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:

1) wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) intensywność zabudowy –  $0,5 < I_n < 1,2$ ,
- b) maksymalna powierzchnia zabudowy – 30%,
- c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 20%.

2) teren znajduje się w strefie ograniczającej wysokość zagospodarowania określonej w dokumentacji rejestracyjnej lotniska i w związku z tym nieprzekraczalne ograniczenie wysokości obiektów naturalnych i zieleni określają przepisy odrębne.

8. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:

- 1) ustalone linie zabudowy poprowadzono po istniejącej zabudowie pierzejowej – zgodnie z rysunkiem planu, nieprzekraczalną linię zabudowy poprowadzono w odległości 18 m od linii rozgraniczającej ulicy Malborskiej – zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) maksymalną wysokość zabudowy kubaturowej – do 4 kondygnacji nadziemnych;
- 3) dachy dwu- lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych od  $30^\circ$  do  $45^\circ$ , pokryte dachówką ceramiczną;
- 4) teren znajduje się w strefie ograniczającej wysokość zabudowy określonej w dokumentacji rejestracyjnej lotniska i w związku z tym nieprzekraczalne ograniczenie wysokości zabudowy, budowli, urządzeń i ich wyposażenia określają przepisy odrębne;
- 5) zabrania się budowy lub rozbudowy obiektów budowlanych, które mogą stanowić źródło żerowania ptaków, zgodnie z przepisami odrębnymi.

9. Ustala się następujące zasady obsługi komunikacyjnej terenu:

- 1) ustala się dojazd na teren jednostki od strony ulicy Czerniakowskiej i ulicy Malborskiej;
- 2) miejsca postojowe należy realizować w liniach rozgraniczających terenu 1.U;
- 3) ilość stanowisk postojowych powinna zabezpieczać potrzeby zgodnie ze wskaźnikiem: 1 stanowisko postojowe na 2 zatrudnionych, 1 stanowisko postojowe na  $100 \text{ m}^2$  powierzchni usługowej dla korzystających z usług, w tym nie mniej niż 1 stanowisko postojowe (minimum 3% z wszystkich stanowisk postojowych) należy zapewnić na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

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

- 1) sieci infrastruktury technicznej należy prowadzić zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 2) zaopatrzenie w wodę, należy realizować w ramach systemów obsługujących miasto;
- 3) odprowadzenie wód opadowych należy zabezpieczyć zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) ścieki sanitarne należy odprowadzać do zbiorczej kanalizacji sanitarnej;
- 5) zasilanie w energię należy zapewnić zgodnie z przepisami odrębnymi.

12. Stawkę procentową, o której mowa w § 7 pkt 9) ustala się dla terenu 1.U w wysokości 30%.

**§ 12. KARTA TERENU 2.U;** powierzchnia terenu – 1,01 ha.

1. Ustala się teren zabudowy usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem 2.U.

2. Przeznaczenie podstawowe terenu: zabudowa usługowa.

3. Przeznaczenie uzupełniające terenu:

- 1) zieleni urządzona towarzysząca zabudowie;
- 2) obsługa komunikacyjna w zakresie dróg wewnętrznych, dojazdów i stanowisk postojowych.

4. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: określają je ustalenia zawarte w punktach 6 i 7 niniejszej karty.

5. Ustala się 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 zagospodarowania terenu:

1) wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) intensywność zabudowy –  $0,4 < I_n < 1,2$ ,
- b) maksymalna powierzchnia zabudowy – 30%,
- c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 20%.

2) teren znajduje się w strefie ograniczającej wysokość zagospodarowania określonej w dokumentacji rejestracyjnej lotniska i w związku z tym nieprzekraczalne ograniczenie wysokości obiektów naturalnych i zieleni określają przepisy odrębne.

7. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:

- 1) ustalone linie zabudowy poprowadzono po istniejącej zabudowie pierzejowej – zgodnie z rysunkiem planu, nieprzekraczalną linię zabudowy poprowadzono w odległości 18,5 m od linii rozgraniczającej terenu – zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) minimalną odległość zabudowy od granic geodezyjnych działek i terenów, wydzielonych liniami rozgraniczającymi określają przepisy odrębne;
- 3) maksymalną wysokość zabudowy kubaturowej – do 4 kondygnacji nadziemnych;
- 4) dowolną geometrię dachów;
- 5) teren znajduje się w strefie ograniczającej wysokość zabudowy określonej w dokumentacji rejestracyjnej lotniska i w związku z tym nieprzekraczalne ograniczenie wysokości zabudowy, budowli, urządzeń i ich wyposażenia określają przepisy odrębne;
- 6) zabrania się budowy lub rozbudowy obiektów budowlanych, które mogą stanowić źródło żerowania ptaków, zgodnie z przepisami odrębnymi.

8. Ustala się następujące zasady obsługi komunikacyjnej terenu:

- 1) ustala się dojazd na teren jednostki od strony ulic: Fabrycznej i Hetmańskiej;
- 2) stanowiska postojowe należy realizować w liniach rozgraniczających terenu 2.U;
- 3) ilość stanowisk postojowych powinna zabezpieczać potrzeby zgodnie ze wskaźnikiem: 1 stanowisko postojowe na 2 zatrudnionych, 1 stanowisko postojowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni usługowej dla korzystających z usług, tym nie mniej niż 1 stanowisko postojowe (minimum 3% z wszystkich stanowisk postojowych) należy zapewnić na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

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

- 1) sieci infrastruktury technicznej należy prowadzić zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 2) zaopatrzenie w wodę, należy realizować w ramach systemów obsługujących miasto;
- 3) odprowadzenie wód opadowych należy zabezpieczyć zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) ścieki sanitarne należy odprowadzać do zbiorczej kanalizacji sanitarnej;
- 5) zasilanie w energię należy zapewnić zgodnie z przepisami odrębnymi.

11. Stawkę procentową, o której mowa w § 7 pkt 9) ustala się dla terenu 2.U w wysokości 30%.

## **PRZEPISY KOŃCOWE**



**§ 13.** Tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu Osiek IV w Elblągu, uchwalonego uchwałą Nr XVIII/412/2004 Rady Miejskiej w Elblągu z dnia 18.10.2004 roku w odniesieniu do terenu znajdującego się w granicach objętych ustaleniami niniejszej uchwały.

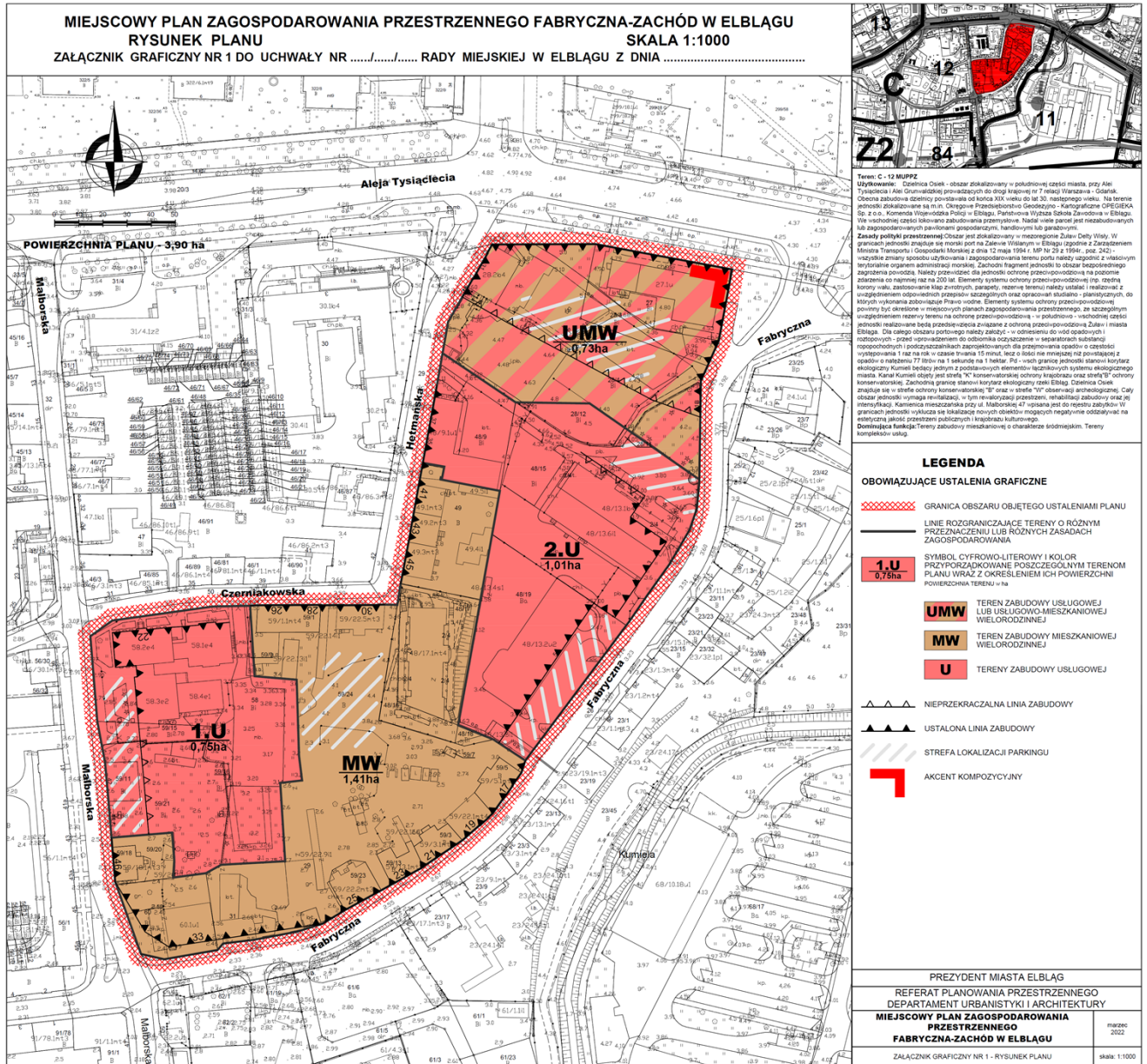
**§ 14.** Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Elbląg.

**§ 15.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko – Mazurskiego.

Przewodniczący Rady  
Miejskiej w Elblągu

**Antoni Czyżyk**

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr .....  
Rady Miejskiej w Elblągu  
z dnia.....2022 r.



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr .....

Rady Miejskiej w Elblągu

z dnia.....2022 r.

**Rozstrzygnięcie w sprawie uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Fabryczna-Zachód w Elblągu**

W trakcie wyłożenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Fabryczna-Zachód w Elblągu do publicznego wglądu w okresie od 02.11.2020 r. do dnia 04.12.2020 r. oraz w terminie wnoszenia uwag wyznaczonym w obwieszczeniu na dzień 21.12.2020 r, zgodnie z procedurą określoną w art. 17 pkt 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503) wpłynęło jedno pismo z 3 uwagami dotyczącymi wprowadzenia zapisów do tekstu uchwały:

- wymogi nasłonecznienia dla pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi jak dla zabudowy śródmiejskiej,
- dopuszcza się realizację parkingu podziemnego,
- dopuszcza się realizację parkingu lub garażu zamkniętego również poza obszarem oznaczonym na rysunku planu jako „strefa lokalizacji parkingu”.

Po rozpatrzeniu uwag zostały one uwzględnione przez Prezydenta Miasta Elbląg.

W trakcie ponownego wyłożenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Fabryczna-Zachód w Elblągu do publicznego wglądu w okresie od 28.06.2021 r. do dnia 26.07.2021 r. oraz w terminie wnoszenia uwag wyznaczonym w obwieszczeniu na dzień 12.08.2021 r, zgodnie z procedurą określoną w art. 17 pkt 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503) nie wpłynęło żadne pismo z uwagami do projektu planu.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr .....

Rady Miejskiej w Elblągu

z dnia.....2022 r.

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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503) oraz art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 559, 583) Rada Miejska w Elblągu rozstrzyga co następuje:

Na obszarze objętym opracowaniem planu nie występują inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej przewidziane do realizacji w związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

W ramach procedury planistycznej na podstawie art. 17 pkt 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Fabryczna-Zachód w Elblągu, sporządzono prognozę skutków finansowych uchwalenia planu. Dokument jest dostępny w Urzędzie Miejskim w Elblągu – Departament Skarbnika Miasta.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr .....

Rady Miejskiej w Elblągu

z dnia ..... 2022 r.

Zalacznik4.gml

**Rada Miejska w Elblągu na podstawie art. 67a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503) przygotowała dane przestrzenne dla miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Fabryczna-Zachód w Elblągu, które stanowią załącznik w postaci cyfrowej do uchwały.**

## Uzasadnienie

do projektu uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Fabryczna-Zachód w Elblągu.

Prezydent Miasta sporządza projekt planu miejscowego wraz z uzasadnieniem na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503).

Zgodnie z podjętą uchwałą intencyjną nr XVIII/372/2016 Rady Miejskiej w Elblągu z dnia 15 września 2016 roku przystąpiono do sporządzenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Fabryczna-Zachód w Elblągu. Obszar objęty projektem planu miejscowego, o powierzchni 3,90 ha, wyznaczają granice: od strony północnej – aleja Tysiąclecia i ulica Czerniakowska, od strony wschodniej i południowej – ulica Fabryczna, od strony zachodniej – ulica Malborska i Hetmańska.

W wyniku realizacji ww. uchwały, w trybie art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, został opracowany projekt planu miejscowego wraz z prognozą skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego oraz przeprowadzono procedurę sporządzania projektu planu zgodnie z wymogami prawnymi, co udokumentowane zostało w dokumentacji planistycznej.

1. W ustaleniach projektu planu oraz przeprowadzonej procedurze jego uzgadniania i opiniowania uwzględniono wymogi wynikające z art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. Zgodność z wynikami analizy dotyczącej oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta Elbląg (uchwała nr XXXVI/777/2018 Rady Miejskiej w Elblągu z dnia 13 września 2018 roku).

Projektowane zagospodarowanie terenu objętego planem jest zgodne z ustaleniami zawartymi w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Miasto Elbląg. Obszar planu znajduje się w jednostce struktury lokalnej wyższego rzędu, oznaczonej symbolem C – 12 MUPPZ i jest przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową o charakterze śródmiejskim i tereny kompleksów usług.

Przedstawiony do uchwalenia projekt zmienia ustalenia zawarte we fragmencie obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu Osiek IV w Elblągu, uchwalonego uchwałą Nr XVIII/412/2004 Rady Miejskiej w Elblągu z dnia 28.10.2004 roku.

3. Odniesienie ustaleń planu do opracowanej analizy zasadności przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Wniosek o zmianę obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu Osiek IV zawierał propozycję wprowadzenia funkcji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami (w planie podlegającym zmianie - tereny usług komercyjnych 1.U, zagospodarowany w formie jednokondygnacyjnego pawilonu handlowo-usługowego). Ustalenia wprowadzone w projekcie planu dotyczą zmiany układu komunikacyjnego, wprowadzenia nowych wskaźników oraz zasad zagospodarowania i zabudowy terenu, umożliwiając lokalizację nowej zabudowy, prawidłową obsługę komunikacyjną i racjonalne zagospodarowanie wnętrz kwartałów.

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

Według analizy finansowej projektowana zmiana przeznaczenia oraz przewidywane zagospodarowanie przyniesie zysk ze sprzedaży nieruchomości gminnych dla budżetu miasta w wysokości ok. 492 000 zł. Nie przewiduje się również wydatków na inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy. Szczegóły analizy finansowej zawiera Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Fabryczna-Zachód w Elblągu

5. Przebieg procedury strategicznej oceny oddziaływania na środowisko (SOOŚ) wymaganej art. 46 ustawy z dnia 3 października 2008 r. *o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko*.

W oparciu o zapisy art. 48 ust.1, zgodnie z art. 57 i art. 58 ustawy z dnia 3 października 2008 roku o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, po uzyskaniu pozytywnych stanowisk wymaganych organów odstąpiono od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko

Potwierdzenie przeprowadzenia procedury planistycznej zawiera dokumentacja formalna do niniejszej uchwały.