

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

z dnia ..... 2024 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu przy ul. Słonecznikowej  
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) 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) 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 2024 r. poz. 1465) w związku z uchwałą nr XXXVI/107/2024 Rady Miejskiej w Elblągu z dnia 14 marca 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu przy ul. Słonecznikowej w Elblągu, po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy - Miasta Elbląg, przyjętego uchwałą nr XXVII/805/2022 Rady Miejskiej w Elblągu z dnia 3 listopada 2022 r., uchwała się, co następuje:

**Rozdział 1.**  
**PRZEPISY OGÓLNE**

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu przy ul. Słonecznikowej w Elblągu, to jest obszaru o powierzchni 3,07 ha, wyznaczonego następującymi granicami:

- 1) od północnego wschodu: granicą działki 217 obręb 25 – ul. Słonecznikowa;
- 2) od południowego wschodu: granicą działki 110 obręb 25 – tereny zalesień;
- 3) od południowego zachodu: granicą działki 90 obręb 25 – teren lasu;
- 4) od północnego zachodu: granica działki 90 obręb 25 – teren lasu.

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

3. Rozstrzygnięcie w sprawie uwag wniesionych do projektu planu na etapie konsultacji zawiera załącznik nr 2 do uchwały.

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

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

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

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

- 1) planie – oznacza to niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu przy ul. Słonecznikowej w Elblągu;
- 2) uchwale – oznacza to niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Elblągu w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu przy ul. Słonecznikowej 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) obszarze planu – oznacza to teren wewnątrz granic opracowania, oznaczonych na rysunku planu, dla którego obowiązujące są ustalenia planu;
- 5) przepisach odrębnych – oznacza to inne przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;

- 6) przeznaczeniu podstawowym – oznacza to rodzaj przeznaczenia terenu, które decyduje o formie zagospodarowania i zabudowy terenu oraz jego funkcjonowaniu, któremu należy podporządkować inne rodzaje zagospodarowania terenu określone jako przeznaczenie uzupełniające;
- 7) przeznaczeniu uzupełniającym – oznacza to rodzaj przeznaczenia terenu, które dopełniają funkcjonalnie przeznaczenie podstawowe na warunkach określonych w przepisach szczegółowych – poszczególnych kartach terenów;
- 8) przeznaczeniu dopuszczalnym – oznacza to rodzaje przeznaczenia terenu, które mogą wystąpić na warunkach określonych w przepisach szczegółowych - poszczególnych kartach terenów;
- 9) usługach nieuciążliwych – oznacza to, że prowadzona działalność usługowa nie może powodować przekroczeń standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych ani być źródłem uciążliwych oddziaływań dla funkcji mieszkaniowej poza obszarem oddziaływania obiektu;
- 10) nieprzekraczalnej linii zabudowy – oznacza linię, poza którą nie można lokalizować budynków.

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

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

- 1) granica obszaru objętego ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- 2) linia rozgraniczająca teren pokrywająca się z granicą obszaru objętego ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- 3) symbol literowy i kolory przyporządkowane poszczególnym przeznaczeniom terenów planu miejscowego zgodnie z § 5 ust. 1 wraz z określeniem ich powierzchni;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy.

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

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

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

§ 7. W planie określa się:

- 1) przeznaczenie terenów: teren usług lub produkcji oznaczony na rysunku planu symbolem U-P;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zawarte w przepisach szczegółowych niniejszej uchwały – kartach terenów;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, zawarte w przepisach szczegółowych niniejszej uchwały – kartach terenów;
- 4) zasady kształtowania krajobrazu, zawarte w przepisach szczegółowych niniejszej uchwały – kartach terenów;
- 5) zasady kształtowania zabudowy, zawarte w przepisach szczegółowych niniejszej uchwały – kartach terenów;
- 6) wskaźniki zagospodarowania terenów, zawarte w przepisach szczegółowych niniejszej uchwały – kartach terenów;
- 7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy oraz funkcjonowania systemów komunikacji zawarte w przepisach szczegółowych niniejszej uchwały – kartach terenów;
- 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy oraz funkcjonowania systemów infrastruktury technicznej;

9) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę o której mowa w 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 zasad i wymogów dotyczących problematyki przestrzennej nie występującej w obszarze planu, tj.:

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej ponieważ nie występują na obszarze planu;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, 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;
- 4) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, ponieważ nie przewiduje się procedury scalania i podziału na obszarze planu;
- 5) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu w tym zakaz zabudowy;
- 6) 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 U-P - teren usług i/lub produkcji, składów i magazynów, powierzchnia terenu – 3,07 ha;

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) podstawowe: teren usług i/lub produkcji, składów i magazynów;
- 2) uzupełniające: obsługa komunikacyjna w zakresie dróg wewnętrznych, dojazdów i miejsc do parkowania oraz sieci i obiekty infrastruktury technicznej.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: określają ustalenia dotyczące zasad zabudowy i zagospodarowania terenu zawarte w ust. 6 i 7 niniejszego paragrafu.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) wszelka działalność nie może być uciążliwa dla środowiska;
- 2) wszelka emisja zanieczyszczeń do środowiska musi zawierać się w granicach poszczególnych terenów.

4. Zasady kształtowania krajobrazu: określają ustalenia zawarte w ust. 5 i 6 niniejszego paragrafu;

5. Zasady kształtowania zabudowy:

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) minimalną odległość obiektów budowlanych od granic lasu regulują przepisy odrębne;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy: 15 m;
- 4) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 3;
- 5) geometria dachów: nie ustala się;

6. Zasady i wskaźniki zagospodarowania terenów:

- 1) nadziemna intensywność zabudowy - od minimalnej 0,4 do maksymalnej 1,8;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 15%;
- 3) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 60%;

- 4) miejsca do parkowania należy realizować w ramach terenu U-P;
- 5) minimalną liczbę miejsc do parkowania należy zabezpieczyć zgodnie ze wskaźnikiem:
  - a) 1 miejsce na 3 zatrudnionych,
  - b) minimum 3% wszystkich miejsc do parkowania (nie mniej niż 1 miejsce) należy zapewnić na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.
7. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: obsługa komunikacyjna terenu z ul. Słowniczkowej.
8. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i 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) odprowadzanie wód opadowych należy realizować poprzez wewnętrzną sieć kanalizacji deszczowej wg stanu istniejącego; dopuszcza się rozbudowę wewnętrznego systemu kanalizacji deszczowej w oparciu o przepisy odrębne;
  - 4) do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków do zbiorników bezodpływowych; po wykonaniu sieci kanalizacji sanitarnej obowiązek podłączenia do sieci najpóźniej 3 lata od jej oddania do użytkowania;
  - 5) zasilanie w energię należy zapewnić zgodnie z przepisami odrębnymi.
9. Stawkę procentową, o której mowa w §7 pkt 9 ustala się w wysokości 30%.

### **Rozdział 3. PRZEPISY KOŃCOWE**

**§ 10.** Tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu obszaru Rubno Wielkie w Elblągu, zatwierdzonego uchwałą Nr XVI/340/2008 Rady Miejskiej w Elblągu z dnia 11.09.2008r. w odniesieniu do terenu znajdującego się w granicach objętych ustaleniami niniejszej uchwały.

**§ 11.** Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Elbląg.

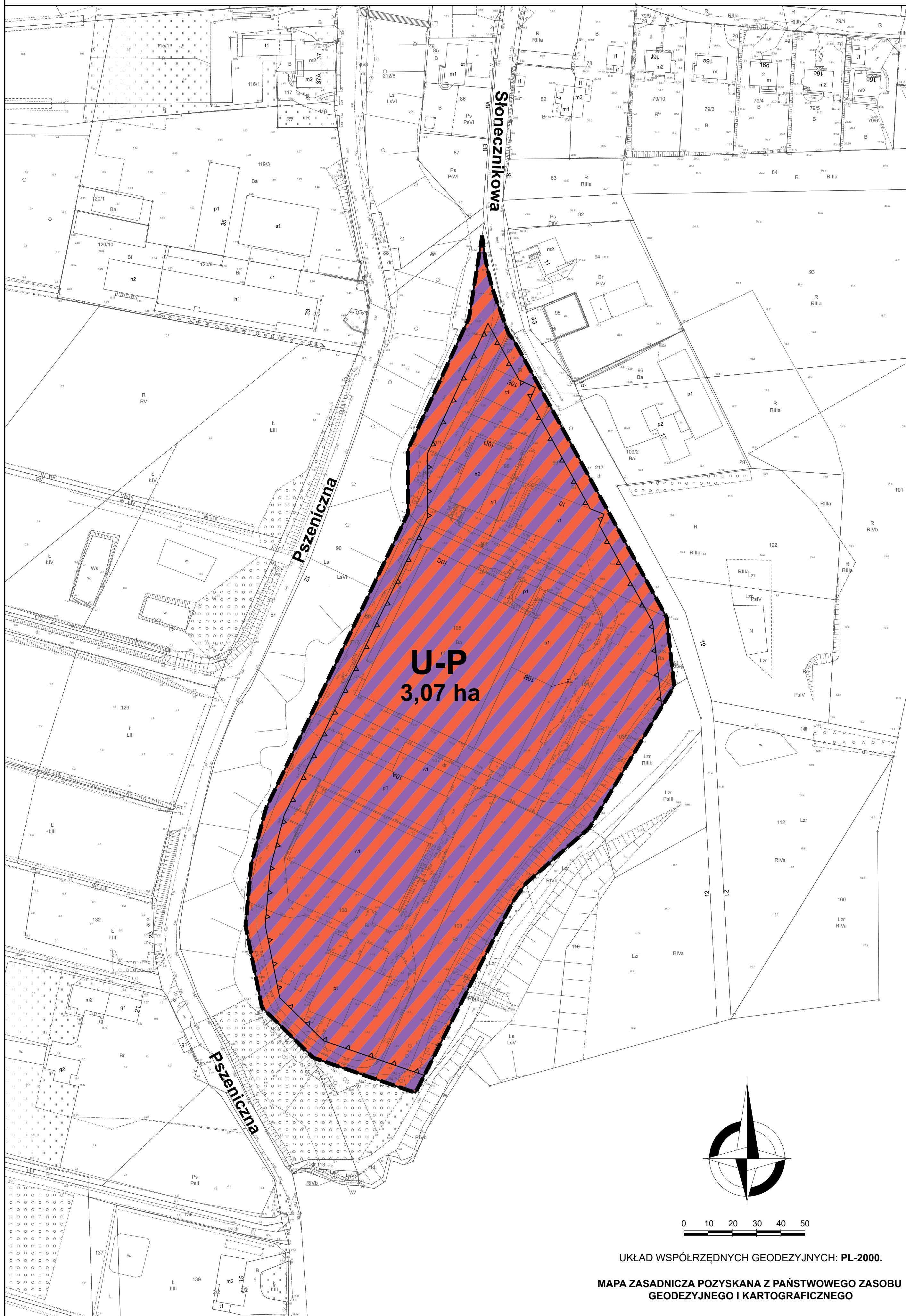
**§ 12.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego.

Przewodniczący Rady  
Miejskiej w Elblągu

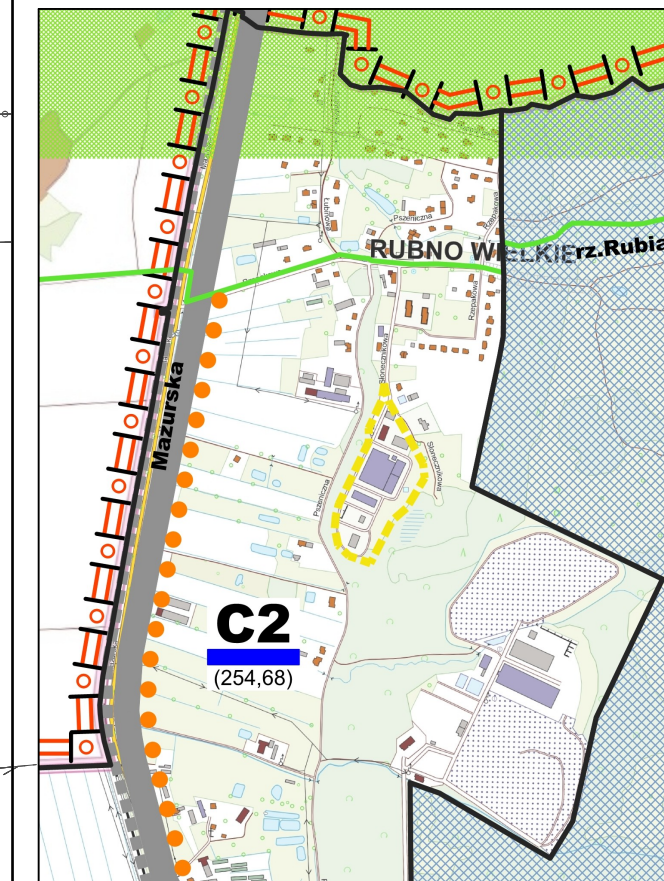
**Grażyna Kluge**

# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU PRZY ULICY SŁONECZNIKOWEJ W ELBLĄGU

ZAŁĄCZNIK GRAFICZNY NR 1 DO UCHWAŁY NR ..... RADY MIEJSKIEJ W ELBLĄGU Z DNIA .....  
RYSUNEK PLANU W SKALI 1:1000  
POWIERZCHNIA PLANU: 3,07ha



## WYRYS I WYPIS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY MIASTA ELBLĄG (UCHWAŁA RADY MIEJSKIEJ W ELBLĄGU NR XXVII / 805 / 2022 z dnia 3 listopada 2022 r.)



- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM**
- STUDIUM - LEGENDA  
USTALENIA PROJEKTOWE**
- granicę obszaru objętego studium, granice Gminy Miasta Elbląg
  - oznaczenie literowe strefy funkcjonalnej
  - oznaczenie literowo - cyfrowe jednostki strukturalnej i jej powierzchnia w hektarach
  - granicę jednostek strukturalnych
  - oznaczenie jednostki strukturalnej, w której rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa
  - kierunki rozwoju komunikacji rowerowej
- OZNACZENIA INFORMACYJNE**
- granicę i oznaczenie terenów zamkniętych
  - główny istniejący układ komunikacyjny
  - linia kolejowa
  - granicę i oznaczenie Obszaru Chronionego Krajobrazu Wysoczyzny Elbląskiej - Zachód

### JEDNOSTKA STRUKTURALNA C2

Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów, wskaźniki zagospodarowania oraz użytkowania terenu, w tym tereny wyłączone spod zabudowy:

- obszar intensyfikacji zabudowy przy poszanowaniu uwarunkowań przyrodniczych i ograniczeń związanych ze szczególnym uwarunkowaniem określania terenu, wiedząc funkcje to - zabudowa techniczno-produkcyjna, magazynowo - składowa, funkcje wspomagające rozwój portu, usługa, infrastruktura gospodarowania odpadami, infrastruktura kanalizacji - oczyszczalnia ścieków
- wskaźnik intensywności zabudowy dla całej jednostki C2 brutto ( bez terenów lasów i terenów rolnych) - 0,3, 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 zabudowanej działki budowlanej w ustaleniach miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego;
- wysokość zabudowy od 1 do 3 kondygnacji z możliwością korekt w ustaleniach miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

**Zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody i krajobrazu kulturowego:**

- czynna ochrona zieleni wysokiej;
- rzeka Elbląg powinna zachować charakter korytarza ekologicznego - należy chronić ją przed zanieczyszczeniami;
- należy zachować możliwie pierwotny charakter cieków Dunówka i Rubianka;
- należy chronić ekspozycję spektakularnego krajobrazowo zetknięcia mezoregionu Żuława z Wysoczyzną Elbląską;
- należy zapewnić prawidłowe funkcjonowanie systemu rowów melioracyjnych;
- ustawowa ochrona niewielkiego fragmentu północnej części jednostki jako Obszaru Chronionego Krajobrazu Wysoczyzny Elbląskiej - Zachód;
- ochrona ujęcia wód podziemnych Rubno Wielkie.

**Obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**

- należy chronić walory krajobrazowe jednostki, poprzez ustalenia w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, uwzględniając chronione obiekty i obszary ujęte w aktualnej gminnej ewidencji zabytków i rejestrze zabytków oraz wytyczne Gminnego Programu Ochrony Zabytków. I

**Inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym:**

- przebudowa wejścia do portu w Elblągu;
- budowy obronnych stałków w porcie Elbląg
- budowa bocznic kolejowej i terminalu nr 2 w porcie w Elblągu;
- budowa drogi wodnej łączącej Zalew Wiślany i Port Elbląg z Zatoką Gdańską;
- modernizacja oczyszczalni ścieków;
- budowa instalacji do przetwarzania odpadów powstających z odpadów komunalnych;
- modernizacja kompostowni odpadów ulegających biodegradacji, odpadów zielonych, osadów zielonych i innych odpadów;
- modernizacja regionalnych instalacji do mechaniczno-biologicznego przetwarzania zmieszanych odpadów komunalnych.

**Obszar szczególnego zagrożenia powodzią wskazano w rysunku studium:**

- obszar należy zabezpieczyć przed powodzią poprzez wyniesienie posadki budynków powyżej poziomu 1%. wody powodziowej oraz dodatkowe zabezpieczenie co najmniej na 0,7m powyżej tego poziomu;
- należy zapewnić bezpieczne powodziwo drogi ewakuacyjne;
- szczegółowe zasady zagospodarowania i zabudowy obszaru określać należy w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

**Kierunki i zasady kształtowania rolniczej przestrzeni produkcyjnej:**

- do czasu zaistnienia presji inwestycyjnej, uzbrojenia terenów w infrastrukturę techniczno - drogową, a także ekonomicznej zasadności funkcjonowania produkcji rolnej, zaleca się zachowanie dotychczasowego użytkowania rolniczego.

### LEGENDA

#### OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO USTALENIAMI MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
- LINIA ROZGRANICZAJĄCA TEREN POKRYWAJĄCA SIĘ Z GRANICĄ OBSZARU OBJĘTEGO USTALENIAMI MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO



SYMBOL LITEROWY I KOLORY PRZYPORZĄDKOWANE POSZCZEGÓLNYM PRZEZNACZENIOM TERENÓW PLANU MIEJSCOWEGO ZGODNIE Z § 5 UST. 1 WRAZ Z OKREŚLENIEM ICH POWIERZCHNI

#### PRZEZNACZENIE TERENÓW



TEREN USŁUG LUB TEREN PRODUKCJI

NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY

### PREZYDENT MIASTA ELBLĄG

REFERAT PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO  
DEPARTAMENT URBANISTYKI I ARCHITEKTURY

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
TERENU PRZY ULICY SŁONECZNIKOWEJ W ELBLĄGU

WRZESIEŃ 2024

ZAŁĄCZNIK NR 1 - RYSUNEK PLANU

SKALA: 1:1000

UKŁAD WSPÓRZĘDNYCH GEODEZYJNYCH: PL-2000.

MAPA ZASADNICZA POZYSKANA Z PAŃSTWOWEGO ZASOBU  
GEODEZYJNEGO I KARTOGRAFICZNEGO