

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

z dnia ..... 2024 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów przy ulicy Piławskiej  
w Elblągu.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2023 r. poz. 977, 1506, 1597, 1688, 1890, 2029, 2739) 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 2023 r. poz. 40, 572, 1463, 1688) w związku z uchwałą w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów przy ulicy Piławskiej w Elblągu Nr XXXII/914/2023 Rady Miejskiej w Elblągu z dnia 20 czerwca 2023 r. - stwierdzając, że plan 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 roku, uchwala się, co następuje:

**Rozdział 1.**  
**PRZEPISY OGÓLNE**

**§ 1. 1.** Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów przy ulicy Piławskiej w Elblągu, którego granicę wyznaczają linie rozgraniczające nieruchomości zgodnie z załącznikiem graficznym nr 1.

2. Szczegółowe granice obszaru objętego ustaleniami planu przedstawia rysunek planu na mapie sytuacyjno - wysokościowej w skali 1:2000, 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.

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

**§ 3.** Celem niniejszej uchwały jest ustalenie przeznaczenia oraz zasad zagospodarowania i zabudowy obszaru planu.

**§ 4.** Cały obszar planu znajduje się w granicach portu morskiego Elbląg.

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

- 1) planie – oznacza to niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów przy ulicy Piławskiej w Elblągu;
- 2) uchwale – oznacza to niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Elblągu w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów przy ulicy Piławskiej w Elblągu;
- 3) rysunku planu – oznacza to rysunek planu na mapie sytuacyjno - wysokościowej w skali 1:2000, 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 dominować przestrzennie oraz 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 rodzaje przeznaczenia terenu, które dopełniają funkcjonalnie przeznaczenie podstawowe, na warunkach określonych w przepisach szczegółowych – poszczególnych kartach terenów;
- 7) przeznaczeniu dopuszczalnym – oznacza to rodzaje przeznaczenia terenu, które mogą wystąpić na warunkach określonych w przepisach szczegółowych - poszczególnych kartach terenów;

- 8) działalności nieuciążliwej – oznacza to, że prowadzona działalność usługowa, produkcyjna i inna nie może powodować przekroczeń standardów środowiska, określonych w przepisach odrębnych;
- 9) nieprzekraczalnej linii zabudowy - oznacza linię, poza którą nie można lokalizować obiektów budowlanych.

**§ 6.** 1. Integralną częścią uchwały jest załącznik graficzny nr 1, tj. rysunek planu w skali 1:2000.

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;
- 3) symbol literowy przyporządkowany poszczególnym terenom planu;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy.

3. Następujące oznaczenia graficzne w rysunku planu są informacyjnymi, wprowadzającymi uwarunkowania wynikające ze stanu istniejącego oraz przepisów odrębnych: granica portu morskiego Elbląg;

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

**§ 8.** W planie określa się:

- 1) przeznaczenie terenów: teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów i/lub zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolem: PU;
- 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) wskaźniki zagospodarowania terenów i zasady kształtowania zabudowy, zawarte w przepisach szczegółowych niniejszej uchwały – kartach terenów;
- 6) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu w tym zakaz zabudowy, zawarte w przepisach szczegółowych niniejszej uchwały – kartach terenów;
- 7) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, zawarte w przepisach szczegółowych niniejszej uchwały – kartach terenów;
- 8) zasady i warunki podziału nieruchomości, zawarte w przepisach szczegółowych niniejszej uchwały – kartach terenów;
- 9) zasady kształtowania i obsługi komunikacyjnej, zawarte w przepisach szczegółowych niniejszej uchwały – kartach terenów;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy oraz zasady funkcjonowania systemów infrastruktury technicznej, zawarte w przepisach szczegółowych niniejszej uchwały – kartach terenów;
- 11) 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.

**§ 9.** W planie nie określa się:

- 1) sposobu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania teren, ponieważ nie przewiduje się go na obszarze planu;

- 2) zasad i warunków scalania nieruchomości, ponieważ nie przewiduje się procedury scalania na obszarze planu;
- 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, ponieważ nie występują na obszarze planu;
- 4) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej, ponieważ nie występują na obszarze planu.

## **Rozdział 2.**

### **PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE**

#### **KARTY TERENÓW**

**§ 10.** Karta terenu PU: powierzchnie terenu PU - 1,85 ha.

1. Ustala się teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów i/lub zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolem: PU.

2. Przeznaczenie podstawowe terenu - obiekty produkcyjne, składy i magazyny i/lub zabudowa usługowa.

3. Przeznaczenie uzupełniające terenu:

- 1) zieleń urządzone towarzysząca zabudowie;
- 2) obsługa komunikacyjna w zakresie dojazdów i obsługi parkingowej.

4. Przeznaczenie dopuszczalne terenu: sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

5. Warunki jakie musi spełniać przeznaczenie dopuszczalne: musi być ono dostosowane przestrzennie i funkcjonalnie do przeznaczenia podstawowego.

6. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: określają je ustalenia zawarte w ust. 9 i 10 niniejszej karty.

7. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

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

8. Zasady kształtowania krajobrazu: określają je ustalenia zawarte w niniejszej karcie terenu.

9. Zasady zagospodarowania terenów: ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania działki budowlanej:

- a) intensywność zabudowy -  $0,2 < I_n < 1,0$ ,
- b) maksymalna powierzchnia zabudowy - 50%,
- c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 10%;

10. Zasady kształtowania zabudowy:

- 1) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy:
  - a) na terenie PU linię wskazano w rysunku planu,
  - b) minimalną odległość obiektów budowlanych od granic linii kolejowej i rzeki Elbląg regulują przepisy odrębne;
- 2) ustala się maksymalną wysokość budynków: do 18 m;
- 3) ustala się dowolną geometrię dachów;
- 4) obowiązuje architektura o wysokich walorach estetycznych i wysokim standardzie wykończenia.

11. Zasady i warunki podziału nieruchomości: podziały terenu powinny uwzględniać uwarunkowania terenowe, funkcjonalno - przestrzenne oraz zapewniać dojazdy do poszczególnych działek na podstawie przepisów odrębnych.

12. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną terenu z ulicy Piławskiej
- 2) ilość miejsc parkingowych powinna być zapewniona zgodnie ze wskaźnikiem 4 miejsca postojowe/10 zatrudnionych dla zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów i/lub zabudowy usługowej, minimum 3% wszystkich miejsc parkingowych (nie mniej niż 1 miejsce postojowe) należy zapewnić na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

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

- 1) sieci infrastruktury technicznej należy prowadzić zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 2) zaopatrzenie w wodę, odprowadzanie wód opadowych należy realizować w ramach systemów obsługujących miasto. Należy dążyć do zrównoważonego gospodarowania wodą opadową poprzez:
  - a) jak największe wykorzystanie wody opadowej w obszarze jej powstawania oraz do minimalizowania ilości odprowadzanych wód opadowych do systemu kanalizacji deszczowej poprzez zakładania m.in. ogrodów deszczowych, pasaży roślinnych, zbiorników retencyjnych,
  - b) zwiększenie powierzchni biologicznie czynnej umożliwiających większą infiltrację wód opadowych poprzez stosowanie na dużych powierzchniach takich jak parkingi, czy place powierzchni przepuszczalnych;
- 3) ścieki sanitarne należy odprowadzać do zbiorczej kanalizacji sanitarnej;
- 4) odpady produkcyjne i ścieki technologiczne należy zagospodarowywać zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) zasilanie w energię należy zapewnić zgodnie z przepisami odrębnymi.

14. Stawkę procentową, o której mowa w §8 pkt 11 ustala się dla terenu PU w wysokości 30%.

### **Rozdział 3. PRZEPISY KOŃCOWE**

**§ 11.** Tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu skrzyżowania ulic Mazurskiej i Odrodzenia w Elblągu, uchwała Nr XXII/508/2005 Rady Miejskiej w Elblągu z dnia 14.04.2005 r. w odniesieniu do terenu znajdującego się w granicach objętych ustaleniami niniejszej uchwały.

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

**§ 13.** 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 do uchwały Nr .....

Rady Miejskiej w Elblągu

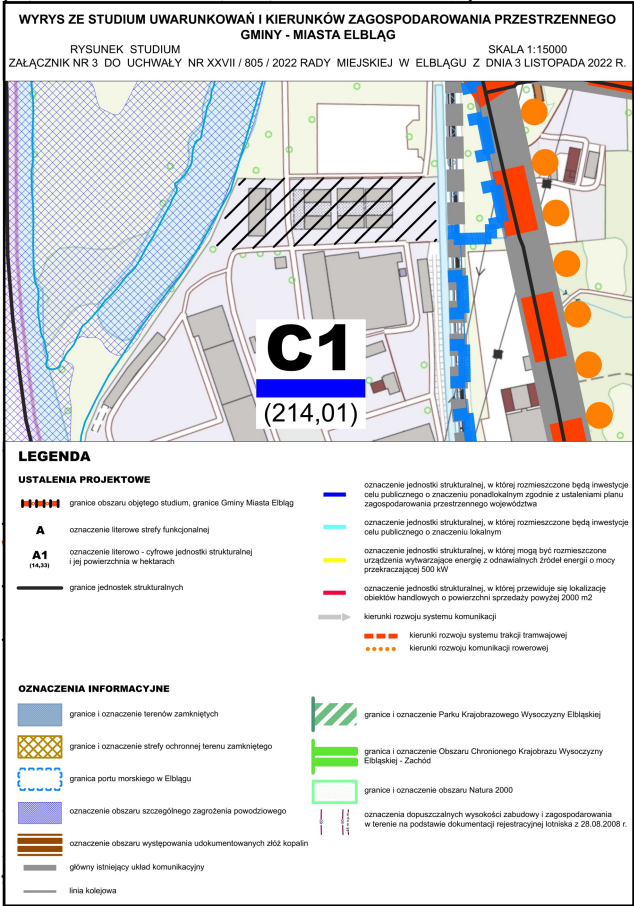
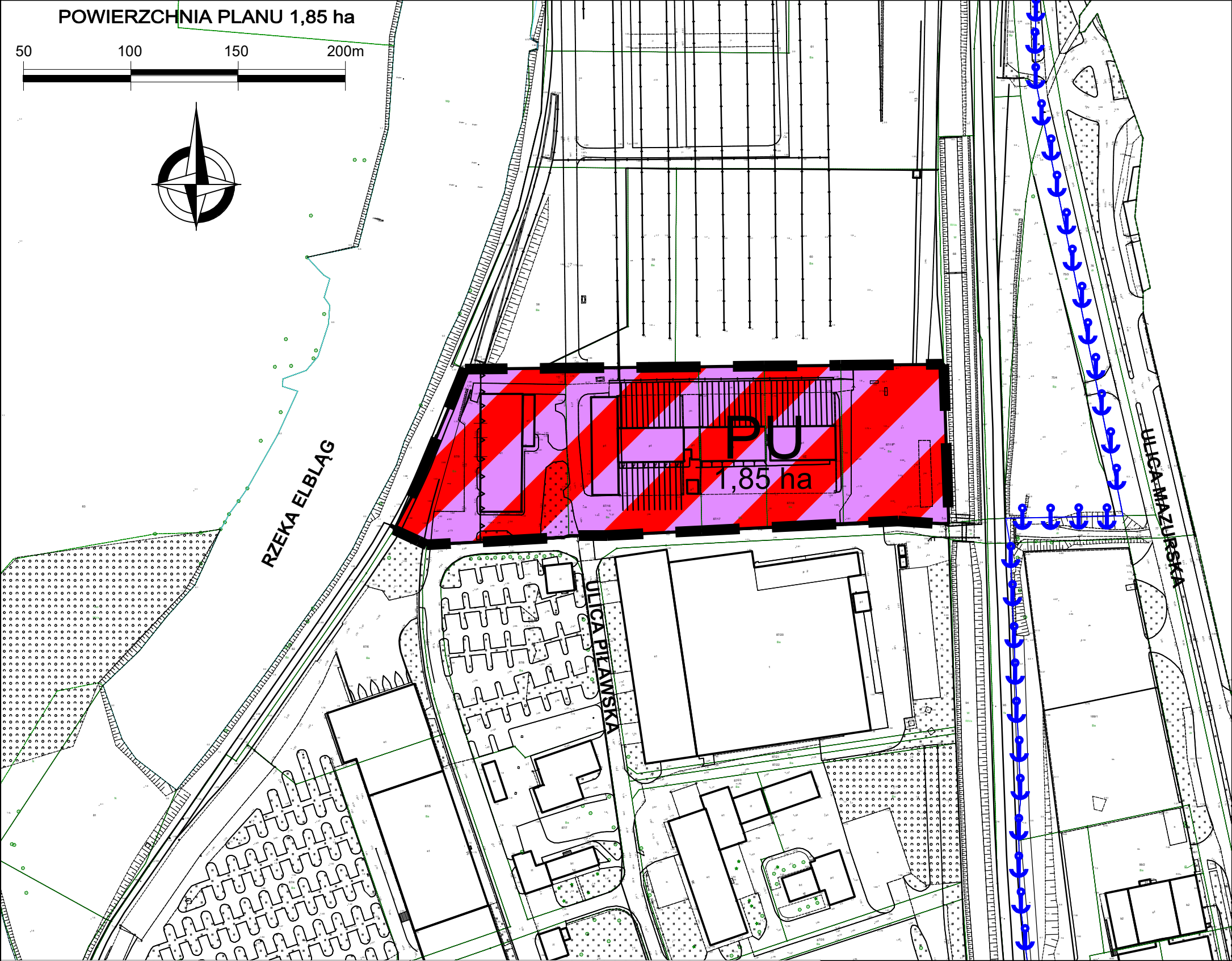
z dnia.....2023 r.

# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENÓW PRZY ULICY PIŁAWSKIEJ W ELBLĄGU

DO UCHWAŁY NR ...../...../..... RADY MIEJSKIEJ W ELBLĄGU z dnia ..... r.

ZAŁĄCZNIK GRAFICZNY NR 1

RYSUNEK PLANU W SKALI 1:2000



## JEDNOSTKA STRUKTURALNA C1

Granice jednostki – rysunek nr 3

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

- obszar o ukształtowanej historycznie i funkcjonalnie strukturze przestrzennej, wymagający jej kontynuacji i rehabilitacji; wiodące funkcje to - zabudowa techniczna - produkcyjna, magazynowo-składowa, usługowa oraz funkcje wspomagające rozwój portu a także tereny sportu i rekreacji;
- wskaźnik intensywności zabudowy dla całej jednostki C1 brutto – 0,48, 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 5 kondygnacji z możliwością korekt w ustaleniach miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

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

- kształtowanie zieleni urządzonej jako czynnika izolującego tereny przemysłowe od terenów mieszkaniowych;
- ochrona zieleni przyrodnej i podmokłej na wyspie starorzecza rzeki Elbląg;
- rzeka Elbląg powinna zachować charakter korytarza ekologicznego - należy chronić ją przed zanieczyszczeniami;
- ochrona korytarza ekologicznego końcowego odcinka rzeki Babica, ujścia do rzeki Elbląg.

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

- należy chronić historycznie ukształtowaną strukturę urbanistyczno-architektoniczną, poprzez ustalenie 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.<sup>1</sup>

Inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym:

- przebudowa wejścia do portu w Elblągu;
- budowy obrotnicy statków w porcie Elbląg
- budowa bocznic kolejowej i terminalu nr 2 w porcie w Elblągu;
- budowa nowego nabrzeża przy ul. Radomskiej – przedłużenie terminalu składowo-przeładunkowego;
- budowa drogi wodnej łączącej Zalew Wiślany i Port Elbląg z Zatoką Gdańską;
- zabezpieczenie przeciwpowodziowego lewego brzegu rzeki Elbląg na odcinku od Kanalu Jagiellońskiego do Wypły Spichrzów.

Obszar szczególnego zagrożenia powodzią wskazano w rysunku studium:

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

## OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU:

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- SYMBOL LITEROWY PRZYPORZĄDKOWANY POSZCZEGÓLNYM TERENOM PLANU POWIERZCHNIA TERENU

## PRZEZNACZENIE TERENÓW:

- TEREN OBIEKTÓW PRODUKCYJNYCH, SKŁADÓW I MAGAZYNÓW I/LUB ZABUDOWY USŁUGOWEJ
- NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY

## INFORMACYJNE OZNACZENIA GRAFICZNE:

- GRANICA PORTU MORSKIEGO ELBLĄG

## PREZYDENT MIASTA ELBLĄG

REFERAT PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO  
DEPARTAMENT URBANISTYKI I ARCHITEKTURY

TEMAT  
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
TERENÓW PRZY ULICY PIŁAWSKIEJ W ELBLĄGU  
ZAŁĄCZNIK GRAFICZNY NR 1 - RYSUNEK PLANU

GRUDZIEŃ  
2023 r.  
SKALA 1:2000