

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

z dnia ..... 2024 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Nowa Lotnicza 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) 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. 609, 721) w związku z uchwałą Nr XXIX/863/2023 Rady Miejskiej w Elblągu z dnia 9 marca 2023 roku w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Nowa Lotnicza w Elblągu - stwierdzając, 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 roku, uchwała się, co następuje:

**Rozdział 1.**  
**PRZEPISY OGÓLNE**

**§ 1. 1** Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru Nowa Lotnicza w Elblągu.

2. Szczegółowe granice obszaru objętego ustaleniami planu przedstawia rysunek planu 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.

**§ 3.** Celem niniejszej uchwały jest dokonanie regulacji planistycznych w zakresie przeznaczenia terenów (w tym część terenu, który w związku z decyzją Ministra Obrony Narodowej: RZI Nr 1676/12 z 20.03.2012 r. utracił status terenu zamkniętego) oraz zasad ich zabudowy i zagospodarowania.

**§ 4. 1.** Teren objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego znajduje się w strefie ograniczającej wysokość zabudowy, w tym budowli, urządzeń i ich wyposażenia oraz zagospodarowania, w tym obiektów naturalnych i zieleni w terenie, na podstawie dokumentacji rejestrowej lotniska z 28 sierpnia 2008 roku.

2. Na obszarze objętym planem zabrania się budowy lub rozbudowy obiektów budowlanych sprzyjających występowaniu zwierząt stwarzających zagrożenie dla ruchu statków powietrznych oraz hodowania lub wypuszczania ptaków stwarzających zagrożenie dla ruchu statków powietrznych.

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

- 1) planie – oznacza to niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru Nowa Lotnicza w Elblągu;
- 2) uchwale – oznacza to niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Elblągu w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Nowa Lotnicza 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 tereny w granicy opracowania, oznaczonej 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 podporządkowane są 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) usługach nieuciążliwych – oznacza to, że prowadzona działalność usługowa nie może powodować przekroczeń standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych ani być źródłem uciążliwych oddziaływań poza obszarem oddziaływania obiektu;
- 9) nieprzekraczalnej linii zabudowy – oznacza to linię ograniczającą teren, na którym można sytuować zabudowę; nieprzekraczalna linia zabudowy nie dotyczy takich elementów jak: schody do budynku, gzymsy, okapy, wykusze, zadaszenie nad wejściem do budynku, podjazdy dla osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w przepisach odrębnych;
- 10) obowiązującej linii zabudowy – oznacza to linię, na której mają być sytuowane frontowe ściany obiektów budowlanych.

**§ 6. 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 miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) symbol cyfrowo-literowy i kolory przyporządkowane poszczególnym terenom planu wraz z określeniem ich powierzchni;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 5) obowiązująca linia zabudowy.

3. Oznaczenia graficzne informujące o uwarunkowaniach wynikających z przepisów odrębnych i stanu faktycznego:

- 1) obiekt podlegający ochronie konserwatorskiej na podstawie wpisu do wojewódzkiej ewidencji zabytków;
- 2) granica terenów zamkniętych.

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

**§ 8.** W planie określa się:

- 1) przeznaczenie terenów:
  - a) tereny usług i/lub tereny produkcji, składów i magazynów, oznaczone na rysunku planu symbolami 1.UP, 2.UP i 3.UP;
  - b) teren komunikacji drogowej publicznej, oznaczony na rysunku planu symbolami: KDZ 1/2,
  - c) teren komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczony na rysunku planu symbolami: KR 1/2,
- 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) wskaźniki zagospodarowania terenów i zasady kształtowania zabudowy oraz obsługi komunikacyjnej, zawarte w przepisach szczegółowych niniejszej uchwały – kartach terenów;
- 7) zasady i warunki podziału nieruchomości, zawarte w przepisach szczegółowych niniejszej uchwały – kartach terenów;
- 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu w tym zakaz zabudowy, zawarte w przepisach szczegółowych niniejszej uchwały – kartach terenów;
- 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy oraz zasady funkcjonowania systemów infrastruktury technicznej, zawarte w przepisach szczegółowych niniejszej uchwały – kartach terenów;
- 10) 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 zasad i wymogów dotyczących problematyki przestrzennej nie występującej w obszarze planu, tj.:

- 1) zasad kształtowania krajobrazu, ponieważ nie przewiduje się szczególnej ochrony krajobrazu poza ustaleniami zawartymi w kartach terenów;
- 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, 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;
- 4) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, ponieważ nie przewiduje się takiego na obszarze planu.

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

**§ 10.** KARTA TERENU 1.UP; powierzchnia terenu – 3,30 ha.

1. Ustala się teren zabudowy usługowej i/lub obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, oznaczony na rysunku planu symbolem 1.UP.

2. Przeznaczenie podstawowe terenu: teren zabudowy usługowej i/lub obiektów produkcyjnych, składów i magazynów.

3. Przeznaczenie uzupełniające terenu:

- 1) zieleń urządzone towarzysząca zabudowie;
- 2) sieci i obiekty infrastruktury technicznej;
- 3) obsługa komunikacyjna w zakresie dojazdów i miejsc do parkowania.

4. Ustala się 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 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.

6. Ustala się zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: obiekt na terenie 1.UP wskazany na rysunku planu objęty jest ochroną konserwatorską na podstawie wpisu do wojewódzkiej ewidencji zabytków, wobec którego postępowanie określają przepisy odrębne.

7. Ustala się zasady zagospodarowania terenu:

- 1) wskaźniki zagospodarowania terenu 1.UP:
  - a) nadziemna intensywność zabudowy –  $0,30 < I_n < 1,0$ ,
  - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 50%,
  - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 10%.
- 2) teren graniczy z terenem komunikacji kolejowej; w celu zapewnienia eksploatacji linii kolejowej, działania urzędów związanych z prowadzeniem ruchu kolejowego, a także bezpieczeństwem ruchu kolejowego, w sąsiedztwie obszaru kolejowego obowiązuje konieczność uwzględnienia nakazów, zakazów oraz ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych z zakresu transportu kolejowego;
- 3) teren znajduje się w strefie ograniczającej wysokość zagospodarowania, określonej w dokumentacji rejestracyjnej lotniska, w której nieprzekraczalne ograniczenie wysokości obiektów naturalnych i zieleni określają przepisy odrębne.

8. Ustala się zasady kształtowania zabudowy:

- 1) obowiązujące linie zabudowy po obrysie budynku wpisanego do wojewódzkiej ewidencji zabytków;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 4 m i 10 m od linii rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu miejscowego;
- 3) maksymalną wysokość zabudowy: do 18 m;
- 4) liczba kondygnacji nadziemnych: do 2;
- 5) dowolna geometria dachów;
- 6) wobec obiektu na terenie 1.UP, wskazanego na rysunku planu, objętego ochroną konserwatorską na podstawie wpisu do wojewódzkiej ewidencji zabytków, obowiązują ustalenia wynikające z przepisów odrębnych;
- 7) teren 1.UP znajduje się w strefie ograniczającej wysokość zabudowy określonej w dokumentacji rejestracyjnej lotniska, w której nieprzekraczalne ograniczenie wysokości budowli, urządzeń i ich wyposażenia określają przepisy odrębne.

9. Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: teren 1.UP zlokalizowany jest w strefie ograniczeń w zagospodarowaniu terenu wynikający z sąsiedztwa obszaru kolejowego, dla której obowiązują przepisy odrębne.

10. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu:

- 1) ustala się dojazd na teren jednostki od strony ulicy Lotniczej, oznaczonej na rysunku planu symbolem KDZ 1/2 oraz z ulicy wewnętrznej, oznaczonej na rysunku planu symbolem KR 1/2;
- 2) miejsca do parkowania należy realizować w liniach rozgraniczających terenu 1.UP;
- 3) minimalną liczbę miejsc do parkowania należy zabezpieczyć zgodnie ze wskaźnikiem:
  - a) 1 miejsce na 2 zatrudnionych,
  - b) 1 miejsce na 100 m<sup>2</sup> powierzchni usługowej dla korzystających z usług,

c) minimum 3% wszystkich miejsc do parkowania (nie mniej niż 1 miejsce) należy zapewnić na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

11. 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.

12. Ustala się 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 umożliwiające 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.

13. Stawkę procentową, o której mowa w § 8 pkt 10) ustala się dla terenu 1.UP w wysokości 30%.

**§ 11. KARTA TERENU 2.UP; powierzchnia terenu – 0,70 ha.**

1. Ustala się teren zabudowy usługowej i/lub obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, oznaczony na rysunku planu symbolem 2.UP.

2. Przeznaczenie podstawowe terenu: teren zabudowy usługowej i/lub obiektów produkcyjnych, składów i magazynów.

3. Przeznaczenie uzupełniające terenu:

- 1) zieleni urządzona towarzysząca zabudowie;
- 2) sieci i obiekty infrastruktury technicznej;
- 3) obsługa komunikacyjna w zakresie dojazdów i miejsc do parkowania.

4. Ustala się 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:

- 1) działalność usługowa lub produkcyjna nie może powodować przekroczeń standardów środowiska, określonych w przepisach odrębnych;
- 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.

6. Ustala się zasady zagospodarowania terenu:

- 1) wskaźniki zagospodarowania terenu 2.UP:
  - a) nadziemna intensywność zabudowy –  $0,20 < I_n < 1,0$ ,
  - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 50%,
  - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 10%.

- 2) teren graniczy z terenem komunikacji kolejowej; w celu zapewnienia eksploatacji linii kolejowej, działania urządzeń związanych z prowadzeniem ruchu kolejowego, a także bezpieczeństwem ruchu kolejowego, w sąsiedztwie obszaru kolejowego obowiązuje konieczność uwzględnienia nakazów, zakazów oraz ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych z zakresu transportu kolejowego;
- 3) teren znajduje się w strefie ograniczającej wysokość zagospodarowania, określonej w dokumentacji rejestracyjnej lotniska, w której nieprzekraczalne ograniczenie wysokości obiektów naturalnych i zieleni określają przepisy odrębne.

7. Ustala się zasady kształtowania zabudowy:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 4 m i 10 m od linii rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu miejscowego;
- 2) maksymalną wysokość zabudowy: do 18 m;
- 3) liczba kondygnacji nadziemnych: do 2;
- 4) dowolna geometria dachów;
- 5) teren 2.UP znajduje się w strefie ograniczającej wysokość zabudowy określonej w dokumentacji rejestracyjnej lotniska, w której nieprzekraczalne ograniczenie wysokości budowli, urządzeń i ich wyposażenia określają przepisy odrębne.

8. Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: teren 2.UP zlokalizowany jest w strefie ograniczeń w zagospodarowaniu terenu wynikający z sąsiedztwa obszaru kolejowego, dla której obowiązują przepisy odrębne.

9. Ustala się zasady obsługi komunikacyjnej terenu:

- 1) dojazd na teren jednostki z ulicy wewnętrznej, oznaczonej na rysunku planu symbolem KR 1/2;
- 2) miejsca do parkowania należy realizować w liniach rozgraniczających terenu 2.UP;
- 3) minimalną liczbę miejsc do parkowania należy zabezpieczyć zgodnie ze wskaźnikiem:
  - a) 1 miejsce na 2 zatrudnionych,
  - b) 1 miejsce na 100 m<sup>2</sup> powierzchni usługowej dla korzystających z usług,
  - c) minimum 3% wszystkich miejsc do parkowania (nie mniej niż 1 miejsce) 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 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 umożliwiające 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.

12. Stawkę procentową, o której mowa w § 8 pkt 10) ustala się dla terenu 2.UP w wysokości 30%.

**§ 12. KARTA TERENU 3.UP; powierzchnia terenu – 0,61 ha.**

1. Ustala się teren zabudowy usługowej i/lub obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, oznaczony na rysunku planu symbolem 3.UP.

2. Przeznaczenie podstawowe terenu: teren zabudowy usługowej i/lub obiektów produkcyjnych, składów i magazynów.

3. Przeznaczenie uzupełniające terenu:

- 1) zieleni urządzona towarzysząca zabudowie;
- 2) sieci i obiekty infrastruktury technicznej;
- 3) obsługa komunikacyjna w zakresie dojazdów i miejsc do parkowania.

4. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się poprzez zachowanie obiektu wpisanego do wojewódzkiej ewidencji zabytków.

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

- 1) działalność usługowa lub produkcyjna nie może powodować przekroczeń standardów środowiska, określonych w przepisach odrębnych;
- 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.

6. Ustala się zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: obiekt na terenie 3.UP wskazany na rysunku planu, objęty jest ochroną konserwatorską na podstawie wpisu do wojewódzkiej ewidencji zabytków, wobec którego postępowanie określają przepisy odrębne.

7. Ustala się zasady zagospodarowania terenu:

- 1) wskaźniki zagospodarowania terenu 3.UP:
  - a) nadziemna intensywność zabudowy według stanu istniejącego:  $I_n = 0,62$ ,
  - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy według stanu istniejącego – 46 %,
  - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 5%.
- 2) teren znajduje się w strefie ograniczającej wysokość zagospodarowania, określonej w dokumentacji rejestracyjnej lotniska, w której nieprzekraczalne ograniczenie wysokości obiektów naturalnych i zieleni określają przepisy odrębne.

8. Zasady kształtowania zabudowy ustala się poprzez zachowanie obiektu wpisanego do wojewódzkiej ewidencji zabytków, a postępowanie wobec niego określają przepisy odrębne.

9. Ustala się zasady obsługi komunikacyjnej terenu:

- 1) ustala się dojazd na teren jednostki od strony ulicy Lotniczej, oznaczonej na rysunku planu symbolem KDZ 1/2 oraz z ulicy wewnętrznej, oznaczonej na rysunku planu symbolem KR 1/2;
- 2) miejsca do parkowania należy realizować w liniach rozgraniczających terenu 3.UP;
- 3) minimalną liczbę miejsc do parkowania należy zabezpieczyć zgodnie ze wskaźnikiem:
  - a) 1 miejsce na 2 zatrudnionych,
  - b) 1 miejsce na 100 m<sup>2</sup> powierzchni usługowej dla korzystających z usług,
  - c) minimum 3% wszystkich miejsc do parkowania (nie mniej niż 1 miejsce) 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 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 umożliwiające 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.

12. Stawkę procentową, o której mowa w § 8 pkt 10) ustala się dla terenu 3.UP w wysokości 30%.

## **§ 18. KARTA TERENÓW K.**

1. Ustala się teren komunikacji drogowej:

- 1) publicznej, oznaczony na rysunku planu symbolami KD i innymi symbolami dookreślającymi typ komunikacji: Z – ulica klasy zbiorczej, 1/2 – pierwsza cyfra określa ilość jezdni, druga cyfra określa ilość pasów ruchu;
- 2) wewnętrznej, oznaczony na rysunku planu symbolami KR.

2. Ustala się zasady kształtowania i obsługi komunikacji:

- 1) publiczna ulica zbiorcza: ustala się linie rozgraniczające ulicy Lotniczej, oznaczonej na rysunku planu symbolem KDZ 1/2 o szerokości od 20,0 m do 33,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- 2) ulice wewnętrzne: ustala się linie rozgraniczające ulicy wewnętrznej, oznaczonej na rysunku planu symbolem: KR 1/2, o szerokości od 9,0 m do 17,0 m.

3. Przeznaczenie dopuszczone terenu: zieleń towarzysząca oraz sieci i obiekty infrastruktury technicznej.

4. Warunki jakie musi spełniać przeznaczenie dopuszczone: można realizować bez kolizji z przeznaczeniem podstawowym i w zgodzie z odrębnymi przepisami drogowymi.

5. Ustala się zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: przestrzeń komunikacji miejskiej winny być funkcjonalne z dobrze wkomponowaną zielenią, małą architekturą.

6. Ustala się zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: należy wprowadzać nową zieleń, zgodnie z przepisami odrębnymi i szczególnymi oraz ustaleniami niniejszej karty.

7. Ustala się zasady zagospodarowania i zabudowy terenów: muszą być zgodne z przepisami odrębnymi.

8. Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: przebieg sieci infrastruktury technicznej prowadzony w liniach rozgraniczających ulic musi być zgodny z obowiązującymi przepisami drogowymi.

9. Ustala się zasady i warunki podziału terenu KD: powinny być one zgodne z przepisami odrębnymi.

10. Stawkę procentową, o której mowa w § 8 pkt 10) ustala się dla terenu KD w wysokości 30%.



**Rozdział 3.**  
**PRZEPISY KOŃCOWE**

§ 13. Tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu ulicy Lotniczej w Elblągu, zatwierdzonego uchwałą Nr IV/63/2003 Rady Miejskiej w Elblągu z dnia 27.02.2003 r. w odniesieniu do terenu znajdującego się w granicach objętych ustaleniami niniejszej uchwały.

§ 14. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Elbląg.

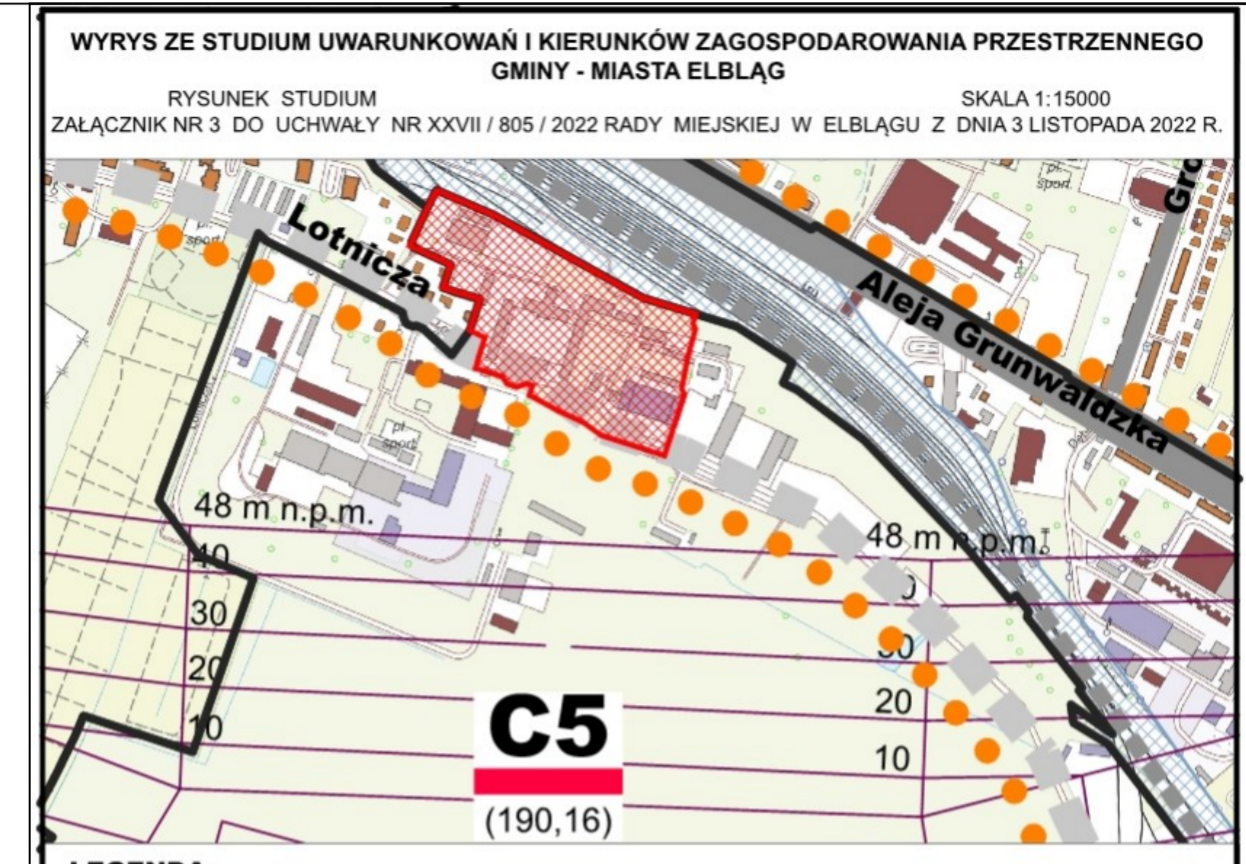
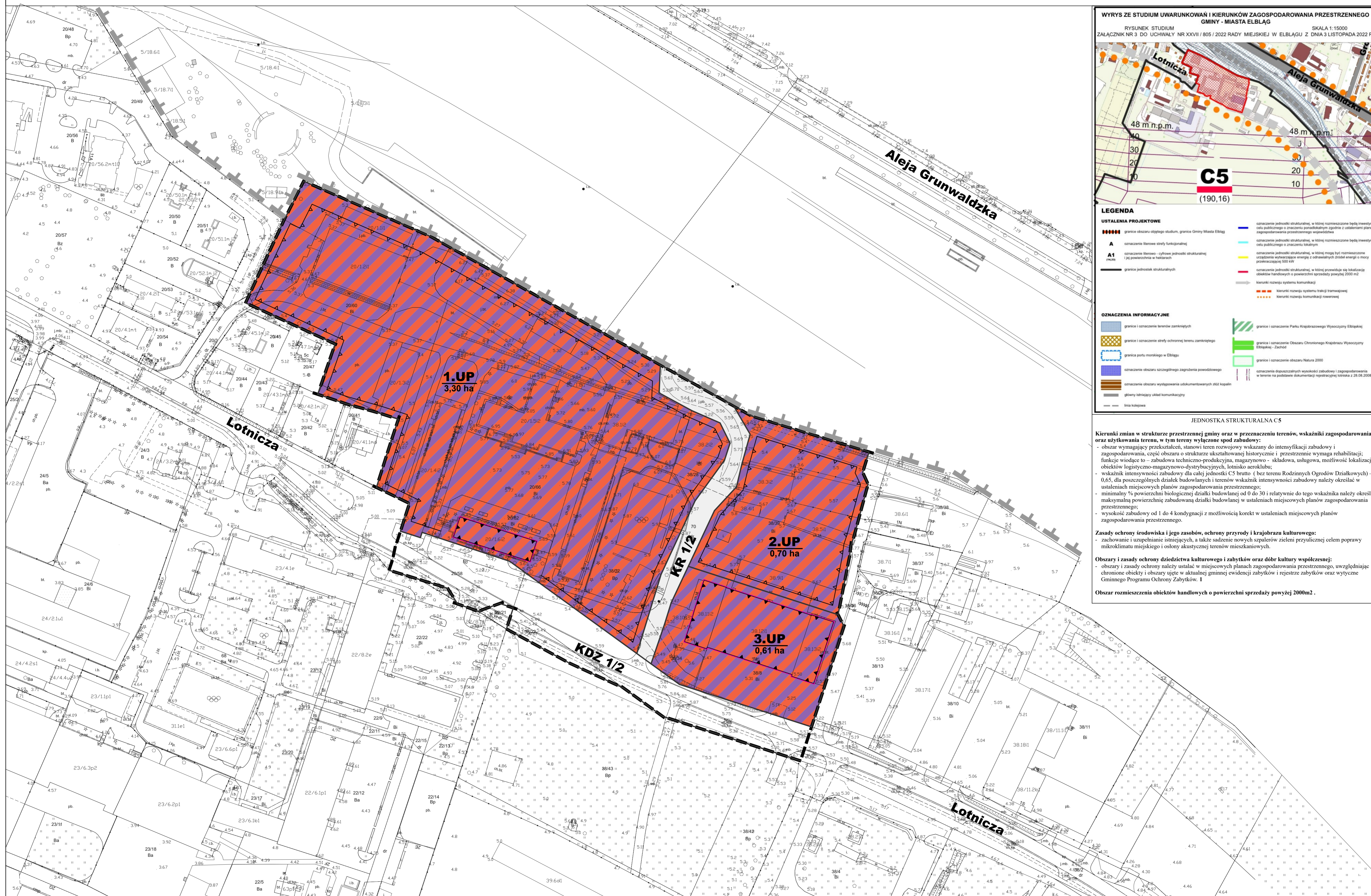
§ 15. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego.

Przewodniczący Rady  
Miejskiej w Elblągu

**Grażyna Kluge**

# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARU NOWA LOTNICZA W ELBLĄGU

RYSunEK PLANU SKALA 1:1000  
ZAŁĄCZNIK GRAFICZNY NR 1 DO UCHWAŁY NR ...../...../..... RADY MIEJSKIEJ W ELBLĄGU Z DNIA .....



**WYRSYTU Z STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY - MIASTA ELBLĄG**  
RYSunEK STUDIUM SKALA 1:15000  
ZAŁĄCZNIK NR 3 DO UCHWAŁY NR XXVII / 805 / 2022 RADY MIEJSKIEJ W ELBLĄGU Z DNIA 3 LISTOPADA 2022 R.

**LEGENDA**

**USTALENIA PROJEKTYWNE**

- granice obszaru objętego studium, granice Gminy Miasta Elbląg
- granice terenów strefy funkcjonalnej
- granice terenów - cyfrowe jednolite strukturalne i jej powiększenia w habekach
- granice jednostek strukturalnych
- granice jednostek strukturalnych, w której rozmieszczenie będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym
- granice jednostek strukturalnych, w której rozmieszczenie będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym
- granice jednostek strukturalnych, w której mogą być rozmieszczone urządzenia wykorzystujące energię z odnawialnych źródeł energii i mocy przekraczającej 500 kW
- granice jednostek strukturalnych, w której przewiduje się lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>
- kierunki rozwoju systemu komunikacji
- kierunki rozwoju systemu trakcji tramwajowej
- kierunki rozwoju komunikacji rowerowej

**OZNACZENIA INFORMACYJNE**

- granice i oznaczenie terenów zamieszkałych
- granice i oznaczenie strefy ochronnej terenu zamieszkałego
- granice portu morskiego w Elblągu
- oznaczenie obszaru szczególnego zagrożenia powodziowego
- oznaczenie obszaru występowania udkomunikowanych złóż kopalin
- główny szkielet układu komunikacyjnego
- linia kolejowa
- granice i oznaczenie Parku Krajobrazowego Wyżyczyński Elbląjski
- granice i oznaczenie Obszaru Chronionego Krajobrazu Wyżyczyński Elbląjski - Zachód
- granice i oznaczenie obszaru Natura 2000
- oznaczenie dopuszczalnych wysokości zabudowy i zagospodarowania w terenie na podstawie dokumentacji rejestracyjnej lotniska z 28.08.2009 r.

**JEDNOSTKA STRUKTURALNA C5**

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

- obszar wymagający przekształceń, stanowi teren rozwojowy wskazany do intensyfikacji zabudowy i zagospodarowania, część obszaru o strukturze ukształtowanej historycznie i przestrzennie wymaga rehabilitacji; funkcje wiodące to – zabudowa techniczno-produkcyjna, magazynowo - składowa, usługowa, możliwość lokalizacji obiektów logistyczno-magazynowo-dystrybucyjnych, lotnisko aeroklubu;
- wskaźnik intensywności zabudowy dla całej jednostki C5 brutto (bez terenu Rodzinnych Ogrodów Działkowych) – 0,65, 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.

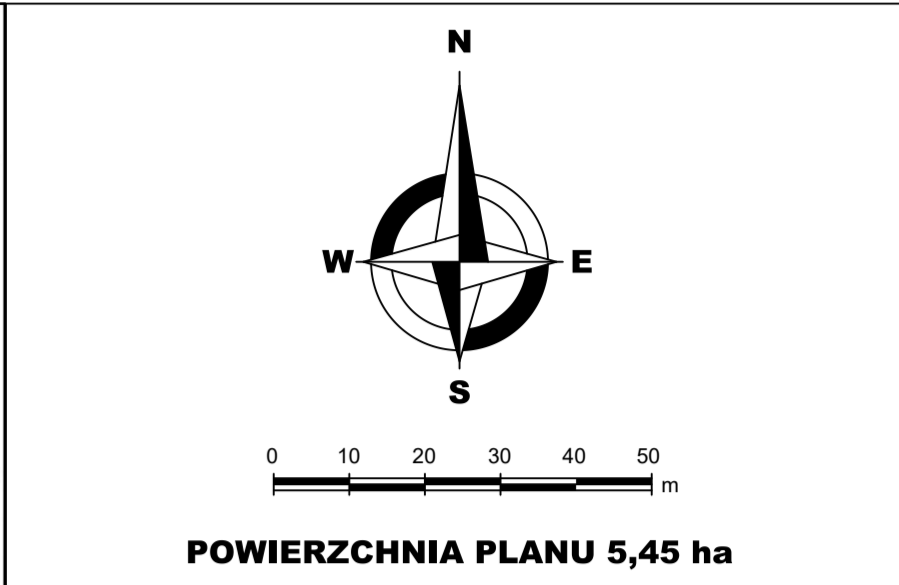
**Zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody i krajobrazu kulturowego:**

- zachowanie i uzupełnianie istniejących, a także sadzenie nowych szpalierów zieleni przyulicznej celem poprawy mikroklimatu miejskiego i osłony akustycznej terenów mieszkaniowych.

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

- obszary i zasady ochrony należy ustalać 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

Obszar rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m<sup>2</sup>.



**LEGENDA**

**OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA GRAFICZNE**

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO USTALENIAMI MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- 1.UP 3.30 ha SYMBOL LITEROWO-CYFROWY I KOLOR PRZYPORZĄDKOWANE POSZCZEGÓLNYM TERENOM PLANU WRAZ Z OKREŚLENIEM ICH POWIERZCHNI

**PRZEZNACZENIE TERENÓW**

- UP TEREN USŁUG I LUB TEREN PRODUKCJI, SKŁADÓW, MAGAZYNÓW
- KD TEREN KOMUNIKACJI DROGOWEJ PUBLICZNEJ

KDZ 1/2

ILÓŚĆ PASÓW RUCHU  
ILÓŚĆ JEZDNI  
KLASALICJI

KR TEREN KOMUNIKACJI DROGOWEJ WEWNĘTRZNEJ

--- NIEPRZEKACZALNA LINIA ZABUDOWY

--- OBOWIĄZUJĄCA LINIA ZABUDOWY

**OZNACZENIA GRAFICZNE INFORMUJĄCE O UWARUNKOWANIACH WYNIKAJĄCYCH Z PRZEPISÓW ODREBNYCH I STANU FAKTYCZNEGO**

- OBIEKT PODLEGAJĄCY OCHRONIE KONSERWATORSKIEJ NA PODSTAWIE WPISU DO WOJEWÓDZKIEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW
- GRANICA TERENÓW ZAMKNIĘTYCH

Układ współrzędnych: ETRS 1989 Poland CS2000 Zone 7	
Źródło pochodzenia użytego materiału państwowego z zasobu geodezyjnego i kartograficznego: Państwowy Zespół Geodezyjny i Kartograficzny	
PREZYDENT MIASTA ELBLĄG	
REFERAT PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO DEPARTAMENT URBANISTYKI I ARCHITEKTURY	
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARU NOWA LOTNICZA W ELBLĄGU	miej 2024
ZAŁĄCZNIK GRAFICZNY NR 1 - RYSUNEK PLANU	skala: 1:1000