

**UCHWAŁA NR XIII/355/2012  
RADY MIEJSKIEJ W ELBLĄGU**

z dnia 27 marca 2012 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy zawartej między  
ulicami Niską, Browarną i Dolną – zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
Dzielnicy Przemysłowej w Elblągu.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz.717; z 2004 r. Nr 6, poz. 41 i Nr 141, poz.1492; z 2005 r. Nr 113, poz.954 i Nr 130, poz.1087; z 2006 r. Nr 45, poz.319 i Nr 225, poz.1635; z 2007 r. Nr 127, poz.880; z 2008 r. Nr 123, poz. 803, Nr 199, poz.1227, Nr 201, poz.1237 i Nr 220, poz.1413; z 2010 r. Nr 24, poz. 124, Nr 75, poz. 474, Nr 106, poz. 675, Nr 119, poz.804, Nr 130, poz. 871, Nr 149, poz. 996, Nr 155, poz. 1043; z 2011 r. Nr 32, poz. 159; Nr 153, poz. 901) 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 2001 r. Nr 142, poz.1591; z 2002 r. Nr 23, poz.220, Nr 62, poz.558, Nr 113, poz.984, Nr 153, poz.1271, Nr 214, poz.1806; z 2003 r. Nr 80, poz.717, Nr 162, poz.1568; z 2004 r. Nr 102, poz.1055, Nr 116, poz.1203, Nr 167, poz. 1759; z 2005 r. Nr 172, poz.1441, Nr 175, poz.1457; z 2006 r. Nr 17, poz.128, Nr 181, poz.1337; z 2007 r. Nr 48, poz.327, Nr 138, poz.974, Nr 173, poz.1218; z 2008 r. Nr 180, poz.1111, Nr 223, poz.1458; z 2009 r. Nr 52, poz. 420, Nr 157, poz. 1241; z 2010 r. Nr 28, poz. 142, Nr 28, poz. 146, Nr 40, poz. 230, Nr 106, poz. 675; z 2011 r. Nr 117, poz. 679, Nr 134, poz. 777, Nr 217, poz. 1281, Nr 149, poz. 887), stwierdzając, 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 r., zmienionego uchwałą Nr XXVI/580/2010 Rady Miejskiej w Elblągu z dnia 21 stycznia 2010 roku, Rada Miejska w Elblągu uchwala, co następuje:

**PRZEPISY OGÓLNE**

**§ 1.** 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy zawartej między ulicami Niską, Browarną i Dolną – zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Dzielnicy Przemysłowej w Elblągu, tj. obszaru o powierzchni 3,79 ha, położonego na zachód od ulicy Browarnej. Granice obszaru wyznaczają: od północy - ulica Dolna (włącznie), od wschodu - ulica Browarna (włącznie), od południa - ulica Niska (włącznie), od zachodu - ulica lokalna wytyczona w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego Dzielnicy Przemysłowej w Elblągu uchwałą Nr XXXI/809/2006 r. Rady Miejskiej w Elblągu z dnia 07.09.2006 r. (włącznie).

2. Szczegółowe granice obszaru objętego ustaleniami planu przedstawia rysunek planu, na mapie sytuacyjno-wysokościowej, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

3. Rozstrzygnięcia w sprawie rozpatrzenia uwag do projektu planu oraz o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej i zasadach ich finansowania stanowią załączniki nr 2 i nr 3 do uchwały.

4. Całość opracowania znajduje się w granicach administracyjnych portu morskiego Elbląg, zgodnie z Zarządzeniem Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 12.05.1994 r. w sprawie ustalenia granicy od strony lądu portu morskiego na Zalewie Wiślanym w Elblągu (Monitor Polski Nr 29 z 1994 r. poz. 242). Wszelkie zmiany użytkowania i zagospodarowania tego terenu należy uzgodnić z właściwym organem administracji morskiej.

5. W sprawach nie regulowanych niniejszą uchwałą zastosowanie mają przepisy odrębne i szczególne, odnoszące się do obszaru objętego ustaleniami planu.

**§ 2.** Celem regulacji zawartych w planie jest:

- 1) ustalenie przeznaczenia terenów oraz sposobu ich zagospodarowania i zabudowy;
- 2) określenie zasad obsługi komunikacyjnej terenów na obszarze planu;
- 3) ochrona wartości kulturowych urbanistyki i zabudowy;

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

- 1) **planie** – oznacza to niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy zawartej między ulicami Niską, Browarną i Dolną – zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Dzielnicy Przemysłowej w Elblągu;
- 2) **uchwale** – oznacza to niniejszą uchwałę Rady Miasta Elbląga w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy zawartej między ulicami Niską, Browarną i Dolną - zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Dzielnicy Przemysłowej w Elblągu;
- 3) **rysunku planu** – oznacza to załącznik graficzny nr 1 do uchwały na mapie sytuacyjno-wysokościowej w skali 1:1000;
- 4) **obszarze planu** – oznacza to teren wewnątrz granic opracowania, oznaczonych na rysunku planu, dla którego obowiązujące są ustalenia planu;
- 5) **przepisach odrębnych i szczególnych** – oznacza to inne przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych;
- 6) **przeznaczeniu podstawowym** – oznacza to takie przeznaczenie terenu, które powinno dominować na danym terenie, w sposób określony w przepisach szczegółowych – poszczególnych kartach terenów;
- 7) **przeznaczeniu dopuszczonym** – oznacza to rodzaje przeznaczenia terenu, które dopełniają funkcjonalnie przeznaczenie podstawowe i występują w niezbędnym lub koniecznym zakresie, na warunkach określonych w przepisach szczegółowych – poszczególnych kartach terenów;
- 8) **wskaźniku intensywności zabudowy terenu** – oznacza to stosunek powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji naziemnych wszystkich budynków, liczonej po zewnętrznym obrysie murów, do powierzchni terenu;
- 9) **powierzchni zabudowanej terenu lub działki budowlanej** – oznacza to powierzchnię zajęta budynkami;
- 10) **ustalonej linii zabudowy** – oznacza to linię, na której mają być sytuowane frontowe ściany obiektów budowlanych, a elementy wystroju elewacji budynku mogą przekraczać tę linię o nie więcej niż 0,5 m;
- 11) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – oznacza to linię ograniczającą teren, na którym mogą być sytuowane obiekty budowlane. Wyjątkiem są tereny MWUa, MWUb i MWUc, dla których szczegółowo określa się znaczenie nieprzekraczalnej linii zabudowy w karcie terenów MWU;
- 12) **adaptacji obiektu** – należy przez to rozumieć przystosowanie obiektów istniejących do funkcji ustalonej na danym obszarze;
- 13) **usługach nieuciążliwych dla funkcji mieszkaniowej** – należy przez to rozumieć działalność usługową, która nie powoduje przekroczeń standardów jakości środowiska, określonych w przepisach odrębnych i szczególnych, dotyczących ochrony środowiska, ani pogorszenia warunków życia mieszkańców poza terenem i lokalem użytkownika.

§ 4. 1. Integralną częścią uchwały jest załącznik nr 1 - 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;
- 3) symbol literowo-cyfrowy przyporządkowany poszczególnym terenom planu;
- 4) ustalona linia zabudowy;
- 5) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 6) drogi wewnętrzne (przebieg orientacyjny);
- 7) kierunek dojazdu na teren;
- 8) szpaler zieleni izolacyjnej;
- 9) budynki objęte ochroną zachowawczą;
- 10) budynki do ewentualnej adaptacji na cele garaży i usług dla potrzeb osiedlowych.

3. Następujące oznaczenia graficzne w rysunku planu są informacjami:

- 1) granica obszaru portu morskiego Elbląg;
- 2) projektowana granica obszaru portu morskiego Elbląg;
- 3) granica opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Dzielnicy Przemysłowej w Elblągu (uchwała Nr XXXI/809/2006 Rady Miejskiej w Elblągu z dnia 7.09.2006 r.);
- 4) kolektor sanitarny;
- 5) magistrała ciepłownicza;
- 6) magistrała wodociągowa;
- 7) sieć gazowa średniego ciśnienia.

§ 5.1. Ustala się podział obszaru objętego planem na tereny o różnych zasadach zabudowy i zagospodarowania terenu, wydzielone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczone symbolami literowo – cyfrowymi. Zasady zabudowy i zagospodarowania dla poszczególnych terenów zawarte są w przepisach szczegółowych – kartach terenów niniejszej uchwały.

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

§ 6. Na obszarze objętym planem zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko zgodnie z przepisami odrębnymi i szczególnymi dotyczącymi ochrony środowiska.

§ 7. W planie określa się:

1) przeznaczenie terenów:

- a) wielorodzinnej zabudowy mieszkaniowo-usługowej, oznaczonych na rysunku planu symbolami **MWUa, MWUb, MWUc, MWUd** ;
- b) usług, oznaczonych na rysunku planu symbolami **U1 i U2** ;
- c) komunikacji, oznaczonych na rysunku planu symbolami dla:
  - terenów ulic publicznych **KDG, KDL, KDD** ;
  - terenu drogi wewnętrznej **KDW** ;
  - ciągu pieszo-jezdnego **KDX** ;
  - ciągów pieszych **KDC** .

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego zawarte w przepisach szczegółowych uchwały – kartach terenów;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego oraz zabezpieczenia przeciwpowodziowego zawarte w przepisach szczegółowych uchwały – kartach terenów;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej zawarte w przepisach szczegółowych uchwały – kartach terenów;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych zawarte w przepisach szczegółowych uchwały – kartach terenów;

6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów zawarte w przepisach szczegółowych uchwały – kartach terenów;

7) zasady i warunki podziału nieruchomości zawarte w przepisach szczegółowych uchwały – kartach terenów;

8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy oraz zasady funkcjonowania systemów komunikacji zawarte w przepisach szczegółowych uchwały – kartach terenów;

- 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy oraz zasady funkcjonowania systemów infrastruktury technicznej, zawarte w przepisach szczegółowych uchwały – kartach terenów;
- 10) stawki procentowe służące pobieraniu jednorazowej opłaty, wnoszone na rzecz gminy z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem niniejszego planu, zgodnie z art. 15 ust. 2, pkt 12 i art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości określonej dla poszczególnych terenów w przepisach szczegółowych uchwały – kartach terenów.

**§ 8.** W planie nie określa się:

- 1) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów szczególnych, w tym terenów górniczych, a także zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, gdyż nie występują na obszarze planu;
- 2) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 3) zasad i warunków scaleń nieruchomości.

## **PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE KARTY TERENÓW**

**§ 9. Karta terenów MWU:** powierzchnie terenów MWU: MWU.a –0,47 ha; MWU.b –0,16 ha; MWU.c – 0,17 ha; MWU.d –0,11 ha.

**1. Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami : MWU.a, MWU.b, MWU.c.**

**2. Przeznaczenie podstawowe terenów :** zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i usługowa nieuciążliwa dla funkcji mieszkaniowej.

**3. Przeznaczenie dopuszczone terenów:**

- 1) w obrębie całego budynku wyłącznie funkcja usługowa;
- 2) w obrębie całego budynku wyłącznie funkcja mieszkaniowa;
- 3) garaże wbudowane w bryłę budynku;
- 4) sieci i obiekty infrastruktury technicznej.

**4. Warunki, jakie musi spełniać przeznaczenie dopuszczone:** dostosowanie do charakteru i wymagań przeznaczenia podstawowego.

**5. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:** określają je ustalenia zawarte w ustępach 8 i 9 niniejszej karty.

**6. Zasady ochrony środowiska i zabezpieczenia przeciwpowodziowego:**

- 1) w celu zapewnienia ochrony przeciwpowodziowej ustala się dla sytuowania nowej zabudowy następujące wymagania:
  - a) poziom bezpiecznego inwestowania wynikający z zagrożenia zalaniem w wyniku spiętrzenia sztormowego i prognozowanego wzrostu poziomu morza określa się na rzędnej +2,50 m. n.p.m.;
  - b) w projektach zabudowy należy uwzględnić podniesienie się poziomu wody gruntowej do rzędnej + 1,25 m. n.p.m.
- 2) wyklucza się instalowanie i użytkowanie urządzeń i technologii, których eksploatacja może powodować przekroczenie standardów jakości środowiska, określonych w przepisach odrębnych, lub być źródłem uciążliwych oddziaływań poza lokal, dla którego ich użytkownik ma tytuł prawny;
- 3) teren pod względem wymagań ochrony środowiska przed hałasem należy do terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej; należy stosować techniczne środki ochrony akustycznej.

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

- 1) należy zachować zasadnicze elementy historycznego układu urbanistycznego;
- 2) należy objąć ochroną zachowawczą budynki, oznaczone na rysunku planu, polegającą na:
  - a) zachowaniu gabarytów budynku, kompozycji ściany frontowej i kształtu dachu;

- b) zachowaniu charakterystycznych historycznych elementów wystroju budynku w tym kształtu otworów drzwiowych i okiennych oraz podziałów stolarki okiennej.

#### 8. Zasady zagospodarowania terenu :

- 1) ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania poszczególnych terenów:
  - a) intensywności zabudowy dla terenów **MWU.a** i **MWU.b**  $1,7 < I < 1,9$ ;
  - b) intensywności zabudowy dla terenu **MWU.c**  $1,2 < I < 2,2$ ;
  - c) intensywności zabudowy dla terenu **MWU.d**  $0,8 < I < 1,0$ ;
  - d) minimalna wielkość powierzchni biologicznie czynnej terenu – 15%;
- 2) zakazuje się budowy wolnostojących garaży na terenach **MWU** ;
- 3) zagospodarowanie terenów **MWU** należy rozwiązywać kompleksowo, uwzględniając konieczność budowy wspólnych wewnętrznych dróg dojazdowych, placów manewrowych i miejsc postojowych;
- 4) zakazuje się grodzenia poszczególnych działek z wyjątkiem terenu **MWU.d** ;
- 5) dla terenów **MWU.a** , **MWU.b** i **MWU.c** dopuszcza się kształtowanie wnętrza kwartału za pomocą płyty konstrukcyjnej, pod którą możnaby lokalizować miejsca parkingowe na poziomie parteru lub w garażu podziemnym; a górną powierzchnię płyty należałoby zagospodarować zielenią oraz niezbędnymi elementami rekreacji i małej architektury.

#### 9. Zasady kształtowania zabudowy:

- 1) należy zachować pierzejowy charakter zabudowy;
- 2) ustalone i nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) w przypadku kształtowania wnętrza kwartału za pomocą płyty konstrukcyjnej na poziomie pierwszej kondygnacji, o której mowa w ust. 8, pkt 5, nieprzekraczalna linia zabudowy zaznaczona na terenach **MWU.a** , **MWU.b** i **MWU.c** dotyczy zabudowy mieszkalno-usługowej powyżej pierwszej kondygnacji;
- 4) przy modernizacji i przebudowie istniejących budynków oraz lokalizacji nowej zabudowy ustala się:
  - a) dla budynków objętych ochroną zachowawczą, oznaczonych na rysunku planu, należy respektować ustalenia zawarte w ust. 7;
  - b) wysokość zabudowy na terenie **MWU.a** od 3 do 4 kondygnacji;
  - c) wysokość zabudowy na terenie **MWU.c** od 4 do 5 kondygnacji;

#### 10. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu:

- 1) ustala się dojazd na teren **MWU.a** bezpośrednio od ulicy Dolnej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 06.KDD 1/2, oraz od ulicy Pływackiej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 08.KDD 1/2, poprzez nowoprojektowany ciąg pieszo-jezdny oznaczony na rysunku planu symbolem KDX;
- 2) ustala się dojazd na teren **MWU.b** od strony ulicy Pływackiej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 08.KDD 1/2;
- 3) ustala się dojazd na teren **MWU.c** od strony ulicy Niskiej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 09.KDD 1/2 bezpośrednio lub przejazdem bramowym;
- 4) wszelkie funkcje związane z obsługą komunikacyjną terenu należy rozwiązywać w obrębie terenu **MWU** ;
- 5) dla terenów **MWU.a** , **MWU.b** i **MWU.c** dopuszcza się uzupełnienie niezbędnych miejsc postojowych na terenach sąsiednich;
- 6) ilość miejsc postojowych powinna zabezpieczać potrzeby użytkowania, nie mniej niż: 2 stanowiska / 30 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług; 1 stanowisko / 1 mieszkanie;

#### 11. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

- 1) wszystkie sieci infrastruktury technicznej należy prowadzić jako podziemne, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) teren znajduje się w obszarze Aglomeracji Elbląg, dlatego też ścieki komunalne należy odprowadzać do zbiorczej sieci kanalizacji sanitarnej;
- 3) kubaturowe obiekty infrastruktury technicznej należy lokalizować na działkach wydzielonych, z możliwością dojazdu lub jako wbudowane w nowoprojektowaną zabudowę na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 4) zaopatrzenie w wodę, energię elektryczną, gaz, sieci telekomunikacji, odprowadzenie ścieków bytowo – gospodarczych i wód opadowych oraz wywóz odpadów komunalnych należy realizować wyłącznie w ramach systemów obsługujących miasto; wyklucza się stosowanie rozwiązań tymczasowych i przejściowych, niezgodnych z ustaleniami uchwały;
- 5) ustala się jako preferowane zasilanie w ciepło z sieci miejskiej, ewentualnie stosowanie indywidualnych urządzeń grzewczych nie powodujących przekroczeń standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych i szczególnych;
- 6) szczegółowe działania w zakresie infrastruktury technicznej powinny być określone na podstawie projektów budowlanych dla poszczególnych przedsięwzięć inwestycyjnych z uwzględnieniem niniejszych ustaleń;
- 7) kolidujące z nową zabudową sieci infrastruktury technicznej należy przełożyć po uzgodnieniu z gestorem sieci.

12. **Zasady i warunki podziału terenów MWU:** podział terenów MWU musi respektować ustalenia niniejszej karty w odniesieniu do warunków zabudowy i zagospodarowania terenu oraz wewnętrznego układu komunikacyjnego.

13. **Stawkę procentową, o której mowa w §7 pkt 10 ustala się dla terenów MWU w wysokości 30%.**

**§ 10. Karta terenu U1 :** powierzchnia terenu: 0,67 ha.

1. **Ustala się teren zabudowy usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem U1.**

2. **Przeznaczenie podstawowe terenu :** usługi w zakresie: handel hurtowy i detaliczny oraz inne usługi nieuciążliwe dla sąsiedniej zabudowy mieszkaniowej, garaże wielopoziomowe.

3. **Przeznaczenie dopuszczone terenu:**

- 1) zachowanie funkcji mieszkaniowej w budynkach przeznaczonych do adaptacji pod usługi przy spełnieniu warunku braku uciążliwości dla funkcji mieszkaniowej;
- 2) adaptacja budynku usługowego sąsiadującego z zespołem mieszkaniowym i oznaczonego na rys. planu na cele garaży i usług dla potrzeb osiedlowych;
- 3) zachowanie funkcji produkcyjnej istniejącej na dzień uchwalenia planu miejscowego przy spełnieniu warunku braku uciążliwości dla sąsiedniej zabudowy mieszkaniowej;
- 4) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

4. **Warunki jakie musi spełniać przeznaczenie dopuszczone:**

- 1) zapewnienie zasad ochrony środowiska określonych w ust. 6;
- 2) dostosowanie do charakteru i wymagań przeznaczenia podstawowego;
- 3) przeznaczenie określone w ustępie 3 należy realizować bez kolizji z przeznaczeniem podstawowym.

5. **Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:** określają je ustalenia zawarte w ustępach 8 i 9 niniejszej karty.

6. **Zasady ochrony środowiska i zabezpieczenia przeciwpowodziowego:**

- 1) w celu zapewnienia ochrony przeciwpowodziowej ustala się dla sytuowania nowej zabudowy następujące wymagania:

- a) poziom bezpiecznego inwestowania wynikający z zagrożenia zalaniem w wyniku spiętrzenia sztormowego i prognozowanego wzrostu poziomu morza określa się na rzędnej +2,50 m.n.p.m.;
  - b) w projektach zabudowy należy uwzględnić podniesienie się poziomu wody gruntowej do rzędnej +1,25 m. n.p.m.
- 2) na całym terenie wody opadowe i roztopowe z powierzchni utwardzonych należy odprowadzać do kanalizacji deszczowej po oczyszczeniu w separatorach substancji ropopochodnych i podczyszczalnikach zaprojektowanych dla przejmowania opadów o częstotliwości występowania 1 raz na rok w czasie trwania 15 minut, lecz o ilości nie mniejszej niż powstającej z opadów o natężeniu 77 litrów na 1 sekundę na 1 hektar;
  - 3) wyklucza się instalowanie i użytkowanie urządzeń i technologii, których eksploatacja może powodować przekroczenie standardów ochrony środowiska poza terenem, dla którego ich użytkownik ma tytuł prawny;
  - 4) obiekt usługowy, znajdujący się w sąsiedztwie budynku mieszkalnego, lub lokal usługowy w sąsiedztwie lokalu mieszkalnego nie może być źródłem uciążliwych oddziaływań pogarszających warunki życia mieszkańców.

**7. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej :** obejmuje się ochroną zachowawczą budynki, oznaczone na rysunku planu, polegającą na:

- a) zachowaniu gabarytów budynku, kompozycji ściany frontowej i kształtu dachu;
- b) zachowaniu charakterystycznych historycznych elementów wystroju budynku w tym kształtu otworów drzwiowych i okiennych oraz podziałów stolarki okiennej.

#### **8. Zasady zagospodarowania terenu :**

- 1) wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) intensywność zabudowy terenu  $1,0 < I < 1,4$ ;
  - b) minimalna wielkość powierzchni biologicznie czynnej terenu – 15%;
- 2) należy zasadzić szpaler zieleni izolacyjnej zgodnie z rysunkiem planu. Szpaler należy kształtować z niskich kwitnących drzew liściastych o koronach nie przekraczających w średnicy 4 m i maksymalnej wysokości 8 m (np. głóg) lub kolumnowych krzewów iglastych.

#### **9. Zasady kształtowania zabudowy:**

- 1) ustalone i nieprzekraczalne linie zabudowy określono w rysunku planu;
- 2) ustala się wysokość zabudowy do 3 kondygnacji;
- 3) ustala się dla zabudowy tworzącej pierzeję wzdłuż ulicy oznaczonej w rysunku planu symbolem 05.KDL 1/2 dachy o podobnej geometrii; przy dachach spadzistych kalenice należy lokalizować równolegle do ulicy 05.KDL 1/2.

#### **10. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu :**

- 1) ustala się dostępność komunikacyjną od strony ulic Pływackiej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 08.KDD 1/2 i nowoprojektowanej ulicy, oznaczonej na rysunku planu symbolem 05. KDL 1/2 zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) wszelkie funkcje związane z obsługą komunikacyjną terenu należy rozwiązywać w obrębie jednostki U1 ;
- 3) ilość miejsc postojowych powinna zabezpieczać potrzeby użytkowania, nie mniej niż: 2 stanowiska / 30 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług; 1 stanowisko / 10 zatrudnionych; 1 stanowisko / 1 mieszkanie.

#### **11. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:**

- 1) wszystkie sieci infrastruktury technicznej należy prowadzić jako podziemne, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) teren znajduje się w obszarze Aglomeracji Elbląg, dlatego też ścieki komunalne należy odprowadzać do zbiorczej sieci kanalizacji sanitarnej;

- 3) kubaturowe obiekty infrastruktury technicznej należy lokalizować na działkach wydzielonych, z możliwością dojazdu lub jako wbudowane w nowoprojektowaną zabudowę na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 4) zaopatrzenie w wodę, energię elektryczną, gaz, sieci telekomunikacji, odprowadzenie ścieków bytowo – gospodarczych i wód opadowych oraz wywóz odpadów komunalnych należy realizować wyłącznie w ramach systemów obsługujących miasto; wyklucza się stosowanie rozwiązań tymczasowych i przejściowych, niezgodnych z ustaleniami uchwały;
- 5) ustala się jako preferowane zasilanie w ciepło z sieci miejskiej, ewentualnie stosowanie indywidualnych urządzeń grzewczych nie powodujących przekroczeń standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych i szczególnych;
- 6) szczegółowe działania w zakresie infrastruktury technicznej powinny być określone na podstawie projektów budowlanych dla poszczególnych przedsięwzięć inwestycyjnych z uwzględnieniem niniejszych ustaleń;
- 7) kolidujące z nową zabudową sieci infrastruktury technicznej należy przełożyć po uzgodnieniu z gestorem sieci.

## **12. Zasady i warunki podziału nieruchomości:**

- 1) wielkość i kształt działki powinny być dostosowane do jej przeznaczenia, w tym zapewnić warunki dla parkowania i garażowania pojazdów osób zamieszkałych, zatrudnionych i użytkowników usług;
- 2) działka musi mieć bezpośredni dostęp do drogi publicznej lub być połączona z nią dojazdem szerokości nie mniejszej niż 5,0m;
- 3) każda działka winna posiadać dostęp do urządzeń miejskiej infrastruktury technicznej.

## **13. Stawkę procentową, o której mowa w §7 pkt 10 ustala się dla terenu U1 w wysokości 30%.**

### **§ 11. Karta terenu U2 : powierzchnia terenu: 0,73 ha.**

#### **1. Ustala się teren zabudowy usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem U2.**

**2. Przeznaczenie podstawowe terenu :** usługi nieuciążliwe dla środowiska, handel hurtowy i detaliczny, garaże wielopoziomowe.

#### **3. Przeznaczenie dopuszczone terenu:**

- 1) garaże i usługi dla potrzeb osiedlowych;
- 2) zachowanie funkcji produkcyjnej istniejącej na dzień uchwalenia planu miejscowego przy spełnieniu warunku braku uciążliwości dla sąsiedniej zabudowy mieszkaniowej;
- 3) sieci i obiekty infrastruktury technicznej.

#### **4. Warunki jakie musi spełniać przeznaczenie dopuszczone:**

- 1) zapewnienie nieuciążliwości dla funkcji mieszkaniowej;
- 2) dostosowanie do charakteru i wymagań przeznaczenia podstawowego.

**5. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:** określają je ustalenia zawarte w ustępach 7 i 8 niniejszej karty.

#### **6. Zasady ochrony środowiska i zabezpieczenia przeciwpowodziowego:**

- 1) w celu zapewnienia ochrony przeciwpowodziowej ustala się dla sytuowania nowej zabudowy następujące wymogi:
  - a) poziom bezpiecznego inwestowania wynikający z zagrożenia zalaniem w wyniku spiętrzenia sztormowego i prognozowanego wzrostu poziomu morza określa się na rzędnej +2,50 m.n.p.m.;
  - b) w projektach zabudowy należy uwzględnić podniesienie się poziomu wody gruntowej do rzędnej +1,25 m. n.p.m.
- 2) na całym terenie wody opadowe i roztopowe z powierzchni utwardzonych należy odprowadzać do kanalizacji deszczowej po oczyszczeniu w separatorach substancji ropopochodnych

i podczyszczalnikach zaprojektowanych dla przejmowania opadów o częstotliwości występowania 1 raz na rok w czasie trwania 15 minut, lecz o ilości nie mniejszej niż powstającej z opadów o natężeniu 77 litrów na 1 sekundę na 1 hektar;

- 3) wyklucza się instalowanie i użytkowanie urządzeń i technologii, których eksploatacja może powodować przekroczenie standardów ochrony środowiska poza terenem, dla którego ich użytkownik ma tytuł prawny.

#### **7. Zasady zagospodarowania terenu :**

- 1) ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) intensywność zabudowy terenu  $0,6 < I < 1,1$ ;
  - b) minimalna wielkość powierzchni biologicznie czynnej terenu – 15% ;
- 2) należy uporządkować wnętrze kwartału przez kompleksowe zagospodarowanie każdej działki budowlanej;
- 3) należy zasadzić szpaler zieleni izolacyjnej zgodnie z rysunkiem planu. Szpaler należy kształtować z niskich kwitnących drzew liściastych o koronach nie przekraczających w średnicy 4 m i maksymalnej wysokości 8 m (np. głóg) lub kolumnowych krzewów iglastych.

#### **8. Zasady kształtowania zabudowy :**

- 1) ustalone i nieprzekraczalne linie zabudowy określono w rysunku planu;
- 2) ustala się maksymalną wysokość zabudowy do 3 kondygnacji;
- 3) ustala się dla zabudowy tworzącej pierzeję wzdłuż ulicy oznaczonej w rysunku planu symbolem 05.KDL 1/2 dachy o podobnej geometrii; przy dachach spadzistych kalenice należy lokalizować równoległe do ulicy 05.KDL 1/2.
- 4) zabudowę należy lokalizować zgodnie z liniami zabudowy zaznaczonymi na rysunku planu.

#### **9. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu:**

- 1) ustala się dostępność komunikacyjną terenu od strony przylegających ulic;
- 2) obsługę komunikacyjną w zakresie wewnętrznych dróg dojazdowych oraz miejsc postojowych należy zabezpieczyć stosownie do potrzeb funkcji podstawowej;
- 3) wszelkie funkcje związane z obsługą komunikacyjną terenu należy rozwiązywać w obrębie terenu U2 ;
- 4) ilość miejsc postojowych powinna zabezpieczać potrzeby użytkowania, nie mniej niż: 2 stanowiska / 30 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług i biur; 1 stanowisko / 10 zatrudnionych.

#### **10. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.**

- 1) wszystkie sieci infrastruktury technicznej należy prowadzić jako podziemne, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) teren znajduje się w obszarze Aglomeracji Elbląg, dlatego też ścieki komunalne należy odprowadzać do zbiorczej sieci kanalizacji sanitarnej;
- 3) kubaturowe obiekty infrastruktury technicznej należy lokalizować na działkach wydzielonych, z możliwością dojazdu lub jako wbudowane w nowoprojektowaną zabudowę na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 4) zaopatrzenie w wodę, energię elektryczną, gaz, sieci telekomunikacji, odprowadzenie ścieków bytowo – gospodarczych i wód opadowych oraz wywóz odpadów komunalnych należy realizować wyłącznie w ramach systemów obsługujących miasto; wyklucza się stosowanie rozwiązań tymczasowych i przejściowych, niezgodnych z ustaleniami uchwały;
- 5) ustala się jako preferowane zasilanie w ciepło z sieci miejskiej, ewentualnie stosowanie indywidualnych urządzeń grzewczych nie powodujących przekroczeń standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych i szczególnych;

- 6) szczegółowe działania w zakresie infrastruktury technicznej powinny być określone na podstawie projektów budowlanych dla poszczególnych przedsięwzięć inwestycyjnych z uwzględnieniem niniejszych ustaleń;
- 7) kolidujące z nową zabudową sieci infrastruktury technicznej należy przełożyć po uzgodnieniu z gestorem sieci.

#### **11. Zasady i warunki podziału nieruchomości:**

- 1) wielkość i kształt działki powinny być dostosowane do jej przeznaczenia, w tym zapewnić warunki dla parkowania i garażowania pojazdów osób zamieszkałych, zatrudnionych i użytkowników usług;
- 2) działka musi mieć bezpośredni dostęp do drogi publicznej lub być połączona z nią dojazdem o szerokości nie mniejszej niż 5,0m;
- 3) każda działka winna posiadać dostęp do urządzeń miejskiej infrastruktury technicznej.

**12. Stawkę procentową, o której mowa w §7 ust.1 pkt 10 ustala się dla terenu U2 w wysokości 30%.**

#### **§ 12. Karta terenów KD:**

**1. Ustala się tereny komunikacji: ulice publiczne, oznaczone na rysunku planu symbolem KD i innymi symbolami dookreślającymi typ komunikacji: 01 – numer porządkowy, G – klasa główna ulicy, L – klasa lokalna ulicy, D – klasa dojazdowa ulicy, X – ciąg pieszo-jezdny, C – ciąg pieszy. 1/2 – pierwsza cyfra określa ilość jezdni, druga cyfra określa ilość pasów ruchu, T – lokalizacja linii tramwajowej w ciągu ulicy.**

#### **2. Ustala się następujące zasady kształtowania i obsługi komunikacji:**

- 1) ulica główna: modernizowany fragment ulicy Browarnej, oznaczony na rysunku planu symbolem **02.KDG 1/2 + T**, w liniach rozgraniczających którego ustala się: ulicę jednojezdniową o dwóch pasach ruchu, torowisko tramwajowe, obustronne chodniki;
- 2) ulica lokalna: fragment nowoprojektowanej ulicy, oznaczony na rysunku planu symbolem **05.KDL 1/2**, w granicach którego ustala się: ulicę jednojezdniową o dwóch pasach ruchu, obustronne chodniki, jednostronną ścieżkę rowerową;
- 3) ulice dojazdowe:
  - a) ulica Dolna, oznaczona na rysunku planu symbolem **06.KDD 1/2**, w liniach rozgraniczających której ustala się: ulicę jednojezdniową o dwóch pasach ruchu, obustronne chodniki; plac do zawracania pojazdów wg rysunku planu; zakaz wjazdu od strony ulicy Browarnej;
  - b) ulica Pływacka, oznaczona na rysunku planu symbolem **08.KDD 1/2**, w liniach rozgraniczających której ustala się: ulicę jednojezdniową o dwóch pasach ruchu, obustronne chodniki; plac do zawracania pojazdów wg rysunku planu, zakaz wjazdu od strony ulicy Browarnej;
  - c) ulica Niska, oznaczona na rysunku planu symbolem **09.KDD 1/2**, w liniach rozgraniczających której ustala się: ulicę jednojezdniową o dwóch pasach ruchu, obustronne chodniki;
- 4) ciąg pieszo-jezdny, oznaczony na rysunku planu symbolem **KDX**, w liniach rozgraniczających którego ustala się: nawierzchnia przystosowana do ruchu pieszego i kołowego, szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, nie mniej niż 5 m.
- 5) ustala się linie rozgraniczające ciągów pieszych, oznaczonych na rysunku planu symbolem **KDC**.

#### **3. Przeznaczenie dopuszczone terenu : sieci i obiekty infrastruktury technicznej.**

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

**5. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego :** przestrzeń komunikacji miejskiej winny być funkcjonalne z dobrze wkomponowaną zielenią, małą architekturą i reklamą.

#### **6. Zasady ochrony środowiska i zabezpieczenia przeciwpowodziowego :**

- 1) należy zachowywać istniejącą i wprowadzać nową zieleń, zgodnie z przepisami odrębnymi i ustaleniami niniejszej karty;

- 2) nowopowstające ulice winny zawierać rozwiązania ograniczające uciążliwości związane z hałasem komunikacyjnym i emisją pyłów dla sąsiadującej zabudowy.

**7. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:** przestrzenie komunikacji publicznej winny być funkcjonalne z dobrze wkomponowaną zielenią, małą architekturą i reklamą.

**8. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej :**

- 1) wszystkie sieci infrastruktury technicznej należy wykonywać jako podziemne w zgodzie z przepisami odrębnymi i szczególnymi, dotyczącymi dróg publicznych;
- 2) szczegółowe działania w zakresie infrastruktury technicznej powinny być określone na podstawie projektów budowlanych dla poszczególnych przedsięwzięć inwestycyjnych z uwzględnieniem niniejszej ustaleń.

**9. Zasady i warunki podziału terenu KD :** plan nie ustala zasad i warunków podziałów terenu KD, powinny być one zgodne z przepisami odrębnymi dotyczącymi dróg publicznych.

**10. Stawkę procentową, o której mowa w §7 pkt 10 ustala się dla terenu KD w wysokości 30%.**

**§ 13. Karta terenu KDW:**

**1. Ustala się teren komunikacji wewnętrznej, oznaczony na rysunku planu symbolem KDW.**

**2. Ustala się następujące zasady kształtowania i obsługi komunikacji:** droga wewnętrzna, oznaczona na rysunku planu symbolem **KDW** , w granicach której ustala się: nawierzchnia przystosowana do ruchu pieszego i kołowego, szerokość w liniach rozgraniczających nie mniej niż 5m.

**3. Przeznaczenie dopuszczone terenu:** sieci i obiekty infrastruktury technicznej.

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

**5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:**

- 1) wszystkie sieci należy wykonywać jako podziemne;
- 2) szczegółowe działania w zakresie infrastruktury technicznej powinny być określone na podstawie projektów budowlanych dla poszczególnych przedsięwzięć inwestycyjnych z uwzględnieniem niniejszej ustaleń.

**6. Stawkę procentową, o której mowa w §7 pkt 10 ustala się dla terenu KD w wysokości 30%.**

**Ustalenia końcowe**

**§ 14.** Zgodnie z art. 34 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Dzielnicy Przemysłowej w Elblągu zatwierdzonego uchwałą nr XXXI/809/2006 Rady Miejskiej w Elblągu z dnia 07.09.2006 r.. w odniesieniu do terenu znajdującego się w granicach objętych ustaleniami niniejszej uchwały, przedstawionych w załączniku graficznym do uchwały.

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

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

Przewodniczący Rady  
Miejskiej w Elblągu

**Jerzy Wcisła**

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XIII/355/2012  
Rady Miejskiej w Elblągu  
z dnia 27 marca 2012 r.

**Rozstrzygnięcie w sprawie uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy zawartej między ulicami Niską, Browarną i Dolną – zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Dzielnicy Przemysłowej w Elblągu**

W trakcie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu w okresie od dnia 09 stycznia 2012 roku do dnia 06 lutego 2012 roku, oraz ustawowym terminie wnoszenia uwag wyznaczonym w ogłoszeniu na dzień 29 lutego 2012 roku nie wniesiono uwag do projektu planu miejscowego.

Przewodniczący Rady  
Miejskiej w Elblągu

**Jerzy Wcisła**

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach 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. Nr 80, poz. 717, z późn. zm.), art. 7 ust. 1 pkt. 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z późn. zm.), Rada Miejska w Elblągu rozstrzyga, co następuje:

**I. Rodzaje inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy i koszt szacunkowy ich realizacji**

W ramach zadań własnych gmina – miasto Elbląg na terenie objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy zawartej między ulicami Niską, Browarną i Dolną – zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Dzielnicy Przemysłowej w Elblągu, realizuje budowę układu komunikacyjnego, na którą składają się następujące koszty:

| Lp.          | Nazwa obiektu inwestycji infrastruktury                                                       | J.m.           | Wielkość inwestycji wg planu miejscowego | Cena jednostkowa (zł) | Wartość inwestycji  |
|--------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|------------------------------------------|-----------------------|---------------------|
| 1.           | Ulica Browarna – modernizacja (02.KDG 1/2 + T)                                                | m <sup>2</sup> | 1992                                     | 261,00                | 520.000,00          |
| 2.           | Ulica nowoprojektowana z obustronnymi chodnikami i jednostronną ścieżką rowerową (05.KDL 1/2) | m <sup>2</sup> | 1883                                     | 291,00                | 548.000,00          |
| 3.           | Ulice Dolna, Pływacka, Niska – modernizacja (06.KDD 1/2, 08.KDD 1/2, 09.KDD 1/2)              | m <sup>2</sup> | 1475                                     | 261,00                | 385.000,00          |
| 4.           | Ciąg pieszo-jezdny nowoprojektowany (KDX)                                                     | m <sup>2</sup> | 386                                      | 242,00                | 93.000,00           |
| 5.           | Ciągi piesze (KDC)                                                                            | m <sup>2</sup> | 200                                      | 258,00                | 51.600,00           |
| 6.           | Linia oświetlenia zewnętrznego                                                                | m              | 331                                      | 141,43                | 46.800,00           |
| 7.           | Kanalizacja deszczowa – odwodnienie odcinków jezdni (05.KDL 1/2)                              | m              | 331                                      | 1070,00               | 354.000,00          |
| <b>RAZEM</b> |                                                                                               |                |                                          |                       | <b>1.998.400,00</b> |

**II. Zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy**

Zasady finansowania w/w inwestycji:

- 1) przebudowa i modernizacja ulic realizowana z budżetu gminy: istnieją możliwości ubiegania się o dofinansowanie (dotacje i fundusze) oraz współfinansowanie na podstawie umowy z zainteresowanym inwestorem lub sponsorem;

- 2) finansowanie infrastruktury technicznej gmina realizuje w oparciu o każdorocznie uchwalony budżet obejmujący wysokość finansowania i przedmiot finansowania; każdego roku gmina może wystąpić o pozyskanie środków celowych (dotacje i inne fundusze)

### **III. Uzasadnienie**

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 terenu zabudowy zawartej między ulicami Niską, Browarną i Dolną – zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Dzielnicy Przemysłowej w Elblągu, sporządzono prognozę skutków finansowych uchwalenia planu. Dokument jest dostępny w Departamencie Budżetu Urzędu Miejskiego w Elblągu.

Przewodniczący Rady  
Miejskiej w Elblągu

**Jerzy Wcisła**

RYSUNEK PLANU SKALA 1:1000

