

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Kępa Północna – Centrum

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 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) 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; 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 106, poz. 675) w związku z uchwałą Nr XXI/461/2009 Rady Miejskiej w Elblągu z dnia 30 kwietnia 2009 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Kępa Północ - Centrum, stwierdzając zgodność z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy - miasta Elbląg przyjętym Uchwałą Nr XXXIII/825/2006 Rady Miejskiej w Elblągu z dnia 26 października 2006 r., zmienionym Uchwałą Nr XXVI/580/2010 Rady Miejskiej w Elblągu z dnia 21 stycznia 2010 r., Rada Miejska w Elblągu uchwala, co następuje:

Rozdział 1 PRZEPISY OGÓLNE

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru Kępa Północ – Centrum, którego granice wyznaczają: od północy – ulica Helska (włącznie); od wschodu – fragment ulicy Robotniczej (włącznie) i ulica Topolowa; od południa - fragment ulicy Matejki (włącznie); od zachodu - fragment ulicy Robotniczej (włącznie), wzdłuż nowej zabudowy wielorodzinnej, otoczenie pętli tramwajowej przy ulicy Obrońców Pokoju i ulica Płocka (włącznie).

1) granice planu, o których mowa w ust. 1, wskazano na rysunku planu sporządzonym na mapie w skali 1:1000, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

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

3. 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.

4. W sprawach nieuregulowanych niniejszą uchwałą zastosowanie mają przepisy szczególne odnoszące się do obszaru objętego ustaleniami planu.

§ 2. 1. Cele do osiągnięcia poprzez regulacje planistyczne zawarte w niniejszej uchwale:

- 1) wskazanie przeznaczenia, sposobu zagospodarowania i zabudowy obszaru planu;
- 2) modernizacja układu komunikacyjnego.

§ 3. 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 planu;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) symbole literowe-cyfrowe przyporządkowane poszczególnym terenom planu;
- 4) ustalona linia zabudowy;
- 5) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 6) teren objęty ochroną konserwatorską;
- 7) strefa lokalizacji parkingów naziemnych;
- 8) zjazd publiczny;
- 9) drzewo do zachowania;
- 10) akcent architektoniczno-kompozycyjny.

3. Informacyjne oznaczenia graficzne planu to:

- 1) obiekt i teren wpisany do rejestru zabytków.

§ 4. 1. 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 literowymi. Zasady zabudowy i zagospodarowania dla poszczególnych terenów zawarte są w przepisach szczegółowych 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 i zapisami planu.

§ 5. 1. W planie określa się:

- 1) Przeznaczenie terenów w sposób następujący:
 - a) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami MW1, MW2, MW3 i MW4;
 - b) teren zabudowy mieszkaniowej z dopuszczeniem funkcji usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem MWu;
 - c) tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami U1 i U2;
 - d) teren zieleni publicznej urządzonej, oznaczony na rysunku planu symbolem ZP;
 - e) tereny komunikacji publicznej, oznaczone na rysunku planu symbolem KD;
 - f) teren drogi wewnętrznej, oznaczony na rysunku planu symbolem KDW;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zawarte w przepisach szczegółowych uchwały.
- 3) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, zawarte w przepisach szczegółowych uchwały.
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, zawarte w przepisach szczegółowych uchwały.
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, zawarte w przepisach szczegółowych uchwały.
- 6) wskaźniki zagospodarowania terenów i parametry kształtowania zabudowy, zawarte w przepisach szczegółowych uchwały.
- 7) zasady i warunki podziału nieruchomości zawarte w przepisach szczegółowych uchwały;
- 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy oraz zasady funkcjonowania systemów komunikacji, zawarte w § 8 i przepisach szczegółowych uchwały;
- 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy oraz zasady funkcjonowania systemów infrastruktury technicznej, zawarte w § 7 uchwały.
- 10) stawkę procentową na podstawie, której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30% dla poszczególnych terenów.

§ 6. 1. W planie nie określa się:

- 1) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, gdyż nie występują na obszarze planu.
- 2) zasad i warunków scalania nieruchomości.
- 3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 7. 1. Ustala się następujące zasady kształtowania i obsługi infrastruktury technicznej:

- 1) sieci infrastruktury technicznej należy generalnie prowadzić w liniach rozgraniczających przestrzeni publicznych;

- 2) adaptację, modernizację i rozbudowę istniejących sieci infrastruktury technicznej należy realizować z zastosowaniem nowych technologii i form usprawniających przesył, zgodnie z pkt 1);
- 3) niezbędne kubaturowe obiekty infrastruktury technicznej, m.in. stacje transformatorowe, należy lokalizować na wydzielonych działkach, na zasadach określonych w przepisach szczególnych lub jako wbudowane w nowoprojektowaną zabudowę, przestrzegając zasady nie sytuowania ich w miejscach wyeksploatowanych w przestrzeni urbanistycznej;
- 4) zaopatrzenie w wodę, energię elektryczną, gaz, sieci telekomunikacji oraz odprowadzenie ścieków i wód opadowych oraz wywóz odpadów stałych należy realizować wyłącznie w ramach systemów obsługujących miasto;
- 5) preferowane jest zasilanie w ciepło z sieci miejskiej, ewentualnie dopuszcza się stosowanie urządzeń grzewczych niepowodujących przekroczeń standardów jakości środowiska, określonych w przepisach szczególnych;
- 6) wyklucza się w zakresie: zaopatrzenia w wodę, energię elektryczną, gaz, ogrzewania pomieszczeń, odprowadzenia ścieków sanitarnych i wód opadowych, wywozu odpadów stałych – stosowania rozwiązań tymczasowych i przejściowych, niezgodnych z ustaleniami § 7 niniejszej uchwały i przepisami szczególnymi.

2. Szczegółowe działania w zakresie infrastruktury technicznej powinny być określone na podstawie projektów budowlanych dla poszczególnych przedsięwzięć inwestycyjnych na obszarze planu, z uwzględnieniem ustaleń § 7 niniejszej uchwały.

§ 8. 1. Ustala się następujące standardy ilości miejsc parkingowych dla nowopowstającej zabudowy, tj.:

- 1) 1 miejsce parkingowe na jeden lokal mieszkalny;
- 2) 1 miejsce parkingowe na 30 m² powierzchni usługowej.

2. Na terenach obecnie zabudowanych standardy w/w muszą być spełnione w 60%.

§ 9. 1. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) planie - oznacza to miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru Kępa Północ – Centrum;
- 2) uchwale - oznacza to niniejszą uchwałę Rady Miasta Elbląga w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Kępa Północ - Centrum;
- 3) obszarze planu – oznacza to teren wewnątrz granic opracowania, oznaczonych na rysunku planu, dla którego obowiązujące są ustalenia planu;
- 4) przepisach szczególnych – oznacza to inne przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz nakazy, zakazy i ograniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych;

- 5) rysunku planu – oznacza to załącznik graficzny nr 1 do uchwały na mapie sytuacyjno wysokościowej w skali 1:1000;
- 6) ustalonej linii zabudowy – oznacza to linię, na której mają być sytuowane frontowe ściany budynków, w przyziemiu żaden element budynku nie może wychodzić poza jego lico a wejścia od strony przestrzeni publicznych należy sytuować bezpośrednio z poziomu chodnika;
- 7) zjeździe publicznym - oznacza do przejazd umożliwiający dostępność komunikacyjną do zapleczy zabudowy lub wewnątrz kwartałów dla wszystkich użytkowników oraz zapewniający ochronę przeciwpożarową bez ograniczeń technicznych i własnościowych;
- 8) przestrzeni publicznej - oznacza to tereny komunikacji: ulice, chodniki, ciągi piesze i place ogólnodostępne oraz tereny zieleni publicznej.

Rozdział 2 PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE

§ 10. Powierzchnia terenu: 16532,2 m².

1. Ustala się teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem MW1.

2. Podstawowe przeznaczenie terenu, o którym mowa w ust. 1, to zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.

3. Wyklucza się lokalizację funkcji usługowej.

4. Przeznaczenie uzupełniające na terenie, o którym mowa w ust. 1 i 2 to:

- 1) place zabaw i zieleni urządzona związana z rekreacją;
- 2) obsługa komunikacyjna w zakresie wewnętrznych dróg dojazdowych, ciągów pieszych oraz miejsc postojowych stosownie do potrzeb funkcji podstawowej;
- 3) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

5. Warunki dopuszczenia przeznaczenia określonego w ust. 3:

- 1) dostosowanie przestrzenne i funkcjonalne do przeznaczenia podstawowego i uwarunkowań wynikających z przepisów szczególnych oraz wskazań w rysunku planu.

6. Zasady zagospodarowania terenu MW1:

- 1) teren zagospodarowywać kompleksowo, zgodnie z przeznaczeniem w otoczeniu zieleni urządzonej;
- 2) zakazuje się budowy garaży wolnostojących;
- 3) ustala się obsługę komunikacyjną poprzez zjazdy wskazane w rysunku planu od ulic Robotniczej i Topolowej;
- 4) należy przeprowadzić rewitalizację zagospodarowania terenu, a w szczególności:
 - a) uczytnić granice między przestrzenią publiczną a osiedlową,

- b) otoczyć ochroną istniejące zadrzewienie i wprowadzać nowe,
- c) zasadzić niską zieleni, wyposażyć w małą architekturę i urządzić place zabaw;

5) wyklucza się wprowadzanie nowej zabudowy, również tymczasowej;

6) wyjątek może stanowić rozbudowa istniejących budynków o dodatkowe segmenty, w tym szczególnie narożnikowe;

7) ustala się wymóg ochrony akustycznej dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej zgodnie z przepisami szczególnymi;

8) wskaźniki zagospodarowania terenu nie powinny pogarszać istniejących warunków zamieszkania;

9) minimalna wielkość terenu biologicznie czynnego to 20%.

7. Zasady kształtowania zabudowy terenu MW1:

1) ustala się, iż należy zachować charakter zabudowy, dążąc do poprawy warunków technicznych i estetyzacji w zakresie kolorystyki i detalu architektonicznego.

8. Zasady i warunki podziału terenu:

1) zasady i warunki podziału terenu muszą odpowiadać ustaleniom zawartym w niniejszym paragrafie uchwały i nie stanowić bariery dla ich realizacji.

§ 11. Powierzchnia terenu: 4762 m²

1. Ustala się teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem MW2.

2. Podstawowe przeznaczenie terenu, o którym mowa w ust. 1, to zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.

3. Wyklucza się lokalizację funkcji usługowej.

4. Przeznaczenie uzupełniające na terenie, o którym mowa w ust. 1 i 2 to:

- 1) place zabaw i zieleni urządzona związana z rekreacją;
- 2) obsługa komunikacyjna w zakresie wewnętrznych dróg dojazdowych, ciągów pieszych oraz miejsc postojowych stosownie do potrzeb funkcji podstawowej;
- 3) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

5. Warunki dopuszczenia przeznaczenia określonego w ust. 3:

- 1) dostosowanie przestrzenne i funkcjonalne do przeznaczenia podstawowego i uwarunkowań wynikających z przepisów szczególnych oraz wskazań w rysunku planu.

6. Zasady zagospodarowania terenu MW2:

1) teren zagospodarowywać kompleksowo, zgodnie z przeznaczeniem w otoczeniu zieleni urządzonej;

- 2) zakazuje się budowy garaży wolnostojących;
- 3) ustala się obsługę komunikacyjną poprzez zjazd wskazane w rysunku planu od ulicy Topolowej i ulicę, oznaczoną na rysunku planu symbolem 7KDD1/2;
- 4) należy przeprowadzić rewitalizację zagospodarowania terenu, a w szczególności:
 - a) uczytelnić granice między przestrzenią publiczną a osiedlową,
 - b) otoczyć ochroną istniejące zadrzewienie i wprowadzać nowe,
 - c) zasadzić niską zieleń, wyposażyć w małą architekturę i urządzić place zabaw;
- 5) wyklucza się wprowadzanie nowej zabudowy, również tymczasowej;
- 6) ustala się wymóg ochrony akustycznej dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 7) wskaźniki zagospodarowania terenu nie powinny pogarszać istniejących warunków zamieszkania;
- 8) minimalna wielkość terenu biologicznie czynnego to 25%.

7. Zasady kształtowania zabudowy terenu MW2:

- 1) ustala się, iż należy zachować charakter zabudowy, dążąc do poprawy warunków technicznych i estetyzacji w zakresie kolorystyki i detalu architektonicznego.

8. Zasady i warunki podziału terenu:

- 1) zasady i warunki podziału terenu muszą odpowiadać ustaleniom zawartym w niniejszym paragrafie uchwały i nie stanowić bariery dla ich realizacji.

§ 12. Powierzchnia terenu: 2516,6 m²

1. Ustala się teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem MW3.

2. Podstawowe przeznaczenie terenu, o którym mowa w ust. 1, to zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.

3. Przeznaczenie uzupełniające na terenie, o którym mowa w ust. 1 i 2 to:

- 1) zieleń w formie ogródków przeddomowych i innych form zieleni na zapleczu;
- 2) obsługa komunikacyjna w zakresie wewnętrznych dróg dojazdowych, ciągów pieszych oraz miejsc postojowych stosownie do potrzeb funkcji podstawowej;
- 3) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

4. Warunki dopuszczenia przeznaczenia określonego w ust. 3:

- 1) dostosowanie przestrzenne i funkcjonalne do przeznaczenia podstawowego i istniejącego układu urbanistycznego.

5. Zasady zagospodarowania terenu MW3:

- 1) teren i zabudowa objęta jest ochroną konserwatorską – zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) zakazuje się budowy garaży wolnostojących;
- 3) ustala się obsługę komunikacyjną terenu od ulicy Płockiej;
- 4) ustala się wymóg ochrony akustycznej dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 5) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna wielkość terenu zabudowanego – 25%;
 - b) minimalna wielkość terenu biologicznie czynnego – 40%.

6. Zasady kształtowania zabudowy terenu MW3:

- 1) ustala się, iż należy zachować istniejącą zabudowę w obecnych gabarytach i po istniejącym obrysie budynków dążąc do poprawy warunków technicznych i estetyzacji w zakresie kontynuacji stosowania tradycyjnych materiałów wykończeniowych i ochrony detalu architektonicznego.

7. Zasady i warunki podziału terenu:

- 1) zasady i warunki podziału terenu muszą odpowiadać ustaleniom zawartym w niniejszym paragrafie uchwały i nie stanowić bariery dla ich realizacji.

§ 13. Powierzchnia terenu: 4057,8 m²

1. Ustala się teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem MW4.

2. Podstawowe przeznaczenie terenu, o którym mowa w ust. 1, to zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.

3. Przeznaczenie uzupełniające na terenie, o którym mowa w ust. 1 i 2 to:

- 1) zieleń w formie ogródków przeddomowych i skwerów dostępnych dla mieszkańców terenu MW4;
- 2) obsługa komunikacyjna w zakresie wewnętrznych dróg dojazdowych, ciągów pieszych oraz miejsc postojowych stosownie do potrzeb funkcji podstawowej;
- 3) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

4. Warunki dopuszczenia przeznaczenia określonego w ust. 3:

- 1) dostosowanie przestrzenne i funkcjonalne do przeznaczenia podstawowego.

5. Zasady zagospodarowania terenu MW4:

- 1) część terenu obejmująca fragment działki nr 233 wpisana jest do rejestru zabytków – zgodnie z rysunkiem planu i stanowi otoczenie obiektu wpisanego do rejestru zabytków;
- 2) teren należy zagospodarowywać kompleksowo, zgodnie z przeznaczeniem chroniąc starodrzew, dopuszczając wymianę czarnych topól na drzewa

dostosowane do warunków miejskich i odpowiednie ich nasadzenie od strony ulicy Robotniczej;

3) zakazuje się budowy garaży wolnostojących;

4) wyklucza się lokalizację funkcji usługowej;

5) ustala się obsługę komunikacyjną od ulicy Robotniczej poprzez zjazd w formie drogi wewnętrznej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 8KDW oraz od ulicy Płockiej;

6) ustala się wymóg ochrony akustycznej dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej zgodnie z przepisami szczególnymi;

7) wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) maksymalna wielkość terenu zabudowanego – 30%;
- b) minimalna wielkość terenu biologicznie czynnego – 30%.

6. Zasady kształtowania zabudowy terenu MW4:

1) nieprzekraczalną linię zabudowy określono w rysunku planu;

2) ustala się wysokość nowej zabudowy – od dwóch do trzech kondygnacji, łącznie z poddaszem użytkowym;

3) ustala się dachy dwuspadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych ok. 45°, pokryte dachówką ceramiczną

4) zabudowa winna tworzyć pierzeję wzdłuż ulic Helskiej i Robotniczej, z ukształtowaniem narożników;

5) architektura winna nawiązywać do form zabudowy sąsiedniej.

7. Zasady i warunki podziału terenu:

1) zasady i warunki podziału terenu muszą odpowiadać ustaleniom zawartym w niniejszym paragrafie uchwały i nie stanowić bariery dla ich realizacji.

§ 14. Powierzchnia terenu: 4057,8 m²

1. Ustala się teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem funkcji usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem MWu.

2. Podstawowe przeznaczenie terenu, o którym mowa w ust. 1 to zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z dopuszczeniem nieuciążliwych usług.

3. Przeznaczenie uzupełniające na terenie, o którym mowa w ust. 1 i 2 to:

1) zieleni towarzysząca zabudowie;

2) obsługa komunikacyjna w zakresie dróg wewnętrznych, ciągów spacerowych i miejsc postojowych;

3) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

4. Warunki dopuszczenia przeznaczenia określonego w ust. 3:

1) dostosowanie przestrzenne i funkcjonalne do przeznaczenia podstawowego i uwarunkowań wynikających z przepisów szczególnych.

5. Zasady zagospodarowania terenu MWu:

1) należy kontynuować istniejący pierzejowy charakter zabudowy;

2) zaplecze pierzei należy zagospodarowywać kompleksowo, aby stworzyć atrakcyjnie zakomponowaną przestrzeń z zielenią urządzoną dla mieszkańców terenu;

3) zakazuje się budowy garaży wolnostojących oraz parterowych obiektów handlowo usługowych;

4) obsługa komunikacyjna terenu od ulicy Robotniczej poprzez zjazd wskazany w rysunku planu na terenie MW1 oraz wjazdu bramowe;

5) zakazuje się zagospodarowania i zabudowy o charakterze tymczasowym;

6) ustala się wymóg ochrony akustycznej dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej zgodnie z przepisami szczególnymi;

7) wskaźniki zagospodarowania terenu zgodnie z obecnym stanem tj.:

- a) maksymalna wielkość terenu zabudowanego – 45%;
- b) minimalna wielkość terenu biologicznie czynnego – 20%.

6. Zasady kształtowania zabudowy terenu MWu:

1) ustalona linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;

2) wysokość nowej zabudowy – od 2 do 3 kondygnacji łącznie z poddaszem użytkowym;

3) ustala się dachy spadziste o kącie nachylenia połaci dachowych zgodnych z kątem nachylenia połaci dachowych zabudowy bezpośrednio przylegającej;

4) dachy należy pokrywać dachówką ceramiczną;

5) akcent architektoniczno-kompozycyjny w zabudowie należy sytuować zgodnie z rysunkiem planu.

7. Zasady i warunki podziału terenu:

1) zasady i warunki podziału terenu muszą odpowiadać ustaleniom zawartym w niniejszym paragrafie uchwały i nie stanowić bariery dla ich realizacji.

§ 15. Powierzchnia terenu: 4593,4 m²

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

2. Podstawowe przeznaczenie terenu, o którym mowa w ust. 1, to zabudowa usługowa w zakresie edukacji, nauki, kultury, sportu, rekreacji i funkcji pokrewnych.

3. Przeznaczenie uzupełniające na terenie, o którym mowa w ust. 1 i 2 to:

1) obsługa komunikacyjna w zakresie wewnętrznych dróg dojazdowych, ciągów pieszych oraz parkingów;

2) zieleń urządzona;

3) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

4. Warunki dopuszczenia przeznaczenia określonego w ust. 3:

1) dostosowanie przestrzenne i funkcjonalne do przeznaczenia podstawowego i uwarunkowań wynikających z przepisów szczególnych.

5. W odniesieniu do zabytkowego budynku przy ul. Robotniczej 197, wpisanego do rejestru zabytków o nr 149/90 z dnia 23.05.1990 r. oraz części działki o nr ewidencyjnym 233 - patrz rysunek planu, obowiązują przepisy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami oraz następujące ustalenia:

1) obiekt i część działki przeznacza się pod funkcję usługową, o charakterze określonym w ust. 1 i 2.

6. Zasady zagospodarowania terenu U1:

1) teren należy zagospodarowywać kompleksowo, zgodnie z przeznaczeniem i udziałem zieleni urządzonej, przede wszystkim chroniąc starodrzew – patrz rysunek planu;

2) należy stworzyć miejsca rekreacji, skupiające użytkowników usług wśród zieleni urządzonej;

3) zakazuje się budowy garaży wolnostojących oraz pojedynczych, parterowych obiektów handlowych i usługowych;

4) ustala się obsługę komunikacyjną od ulicy Robotniczej poprzez zjazd w formie drogi wewnętrznej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 8KDW;

5) wyklucza się obsługę komunikacyjną od strony ulicy Obrońców Pokoju;

6) zakazuje się zagospodarowania i zabudowy o charakterze tymczasowym;

7) ustala się wymóg ochrony akustycznej dla zabudowy związanej z wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży zgodnie z przepisami szczególnymi;

8) wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) maksymalna powierzchnia zabudowy – 25%;

b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 30%.

7. Zasady kształtowania zabudowy terenu U1:

1) nieprzekraczalną linię zabudowy wskazano w rysunku planu;

2) ustala się wysokość nowej zabudowy – od 2 do 3 kondygnacji, łącznie z poddaszem użytkowym;

3) ustala się dachy spadziste, o kącie nachylenia połaci dachowych ok. 45°, pokryte dachówką ceramiczną.

8. Zasady i warunki podziału terenu:

1) zasady i warunki podziału terenu muszą odpowiadać ustaleniom zawartym w niniejszym paragrafie uchwały i nie stanowić bariery dla ich realizacji.

§ 16. Powierzchnia terenu: 3767,4 m²

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

2. Podstawowe przeznaczenie terenu, o którym mowa w ust. 1 to nieuciążliwe usługi.

3. Przeznaczenie uzupełniające na terenie, o którym mowa w ust. 1 i 2 to:

1) zieleń towarzysząca zabudowie;

2) obsługa komunikacyjna w zakresie dróg wewnętrznych, ciągów spacerowych, miejsc postojowych oraz parkingów podziemnych;

3) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

4. Warunki dopuszczenia przeznaczenia określonego w ust. 3:

1) dostosowanie przestrzenne i funkcjonalne do przeznaczenia podstawowego i uwarunkowań wynikających z przepisów szczególnych.

5. Zasady zagospodarowania terenu U2:

1) należy stworzyć pierzejowy charakter zabudowy;

2) zaplecza pierzei, otwarte przestrzennienie na teren ZP, należy zagospodarowywać kompleksowo wraz z zielenią urządzoną;

3) na terenie należy lokalizować parkingi podziemne i naziemne;

4) zakazuje się budowy garaży wolnostojących oraz parterowych obiektów handlowo-usługowych;

5) ustala się obsługę komunikacyjną terenu od ulicy Robotniczej;

6) zakazuje się zagospodarowania i zabudowy o charakterze tymczasowym;

7) wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) maksymalna wielkość terenu zabudowanego – 45%;

b) minimalna wielkość terenu biologicznie czynnego – 20%.

6. Zasady kształtowania zabudowy terenu U2:

1) ustalona linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;

2) wysokość nowej zabudowy – od 3 do 5 kondygnacji;

3) nie określa się kształtu dachów;

4) w podziemiu nowej zabudowy należy zlokalizować parkingi;

5) na narożniku zabudowy należy sytuować akcent architektoniczno-kompozycyjny zgodnie z rysunkiem planu.

7. Zasady i warunki podziału terenu:

1) zasady i warunki podziału terenu muszą odpowiadać ustaleniom zawartym w niniejszym paragrafie uchwały i nie stanowić bariery dla ich realizacji.

§ 17. Powierzchnia terenu: 2804,2 m²

1. Ustala się teren zieleni publicznej urządzonej, oznaczony na rysunku planu symbolem ZP.

2. Podstawowe przeznaczenie terenu, o którym mowa w ust. 1 to: urządzona zieleń parkowa o charakterze dekoracyjnym, izolacyjnym i rekreacyjnym oraz rezerwa terenowa pod zapasową pętlę sieci tramwajowej.

3. Przeznaczenie dopuszczone na terenie, o którym mowa w ust. 1 i 2 to:

1) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;

4. Warunki dopuszczenia przeznaczenia określonego w ust. 3:

- 1) dostosowanie przestrzenne i funkcjonalne do przeznaczenia podstawowego i uwarunkowań wynikających z przepisów szczególnych oraz ustaleń zawartych w niniejszym paragrafie.

5. Zasady zagospodarowania terenu ZP:

- 1) zakazuje się wprowadzania zabudowy kubaturowej;
- 2) teren należy kompleksowo zagospodarować poprzez zakomponowane nasadzenia zieleni wysokiej i niskiej oraz wprowadzenie małej architektury;
- 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 80%.

6. Zasady i warunki podziału terenu:

- 1) zakaz dokonywania nowych wydzieleń geodezyjnych;
- 2) dopuszcza się wydzielania pod niezbędną infrastrukturę techniczną.

§ 18. 1. Ustala się tereny komunikacji i obsługi komunikacji, w tym:

- 1) drogi publiczne, oznaczone na rysunku planu symbolem KD wraz z poprzedzającym go numerem porządkowym i innymi symbolami dookreślającymi typy komunikacji tj. klasy i parametry ulic w sposób następujący : ulice: Z – ulica zbiorcza, L – ulica lokalna, D – ulica dojazdowa, W – droga wewnętrzna, 1/2 – pierwsza cyfra określa ilość jezdni, druga cyfra określa ilość pasów ruchu, T – tramwaj.

2. Ustala się generalne zasady rozwiązań systemu komunikacyjnego zgodnie z przebiegiem linii rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu.

3. Ustala się następujące zasady kształtowania i obsługi komunikacji:

- 1) ustala się linie rozgraniczające fragmentu modernizowanej ul. Obrońców Pokoju oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDZ1/2+T;
- 2) ustala się linie rozgraniczające fragmentu modernizowanej ul. Robotniczej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 2KDZ1/2; należy wykształcić aleję drzew poprzez wprowadzenie nowych nasadzeń i utrzymanie wskazanych w rysunku planu istniejących drzew do zachowania, w odniesieniu do drzew objętych ochroną należy zachować szczególną ostrożność w zagospodarowywaniu jego otoczenia, aby nie stanowiło ono zagrożenia dla prawidłowej ich vegetacji;
- 3) ustala się linie rozgraniczające fragmentu modernizowanej ulicy Matejki, oznaczonej na rysunku planu symbolem 3KDL1/2;
- 4) ustala się zachodnią linię rozgraniczającą modernizowanej ulicy Topolowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 4KDD1/2;
- 5) ustala się linie rozgraniczające modernizowanej ulicy Helskiej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 5KDD1/2;

- 6) ustala się linie rozgraniczające modernizowanej ulicy Płockiej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 6KDD1/2;
- 7) ustala się linie rozgraniczające ulicy, oznaczonej na rysunku planu symbolem 7KDD1/2;
- 8) ustala się linie rozgraniczające ulicy wewnętrznej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 8KDW.

4. Zasady zagospodarowania terenów komunikacji publicznej:

- 1) w liniach rozgraniczających ulic zakazuje się realizacji obiektów budowlanych, technicznych z wyjątkiem: urządzeń technicznych ulic oraz związanych z utrzymaniem i obsługą ruchu oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, niezwiązanych z potrzebami zarządzania drogami lub potrzebami ruchu drogowego; w liniach rozgraniczających wszystkich projektowanych i modernizowanych ulic należy realizować obustronne chodniki;
- 2) we wszystkich liniach rozgraniczających komunikacji w maksymalnie możliwym stopniu zachowywać i wprowadzać zieleń, zgodnie z przepisami szczególnymi i szczegółowymi niniejszej uchwały;

- 3) zakazuje się sytuowania wolnostojących nośników reklamowych, natomiast należy je sytuować tylko w połączeniu z innymi elementami zagospodarowania przestrzeni jednak z wykluczeniem obiektów wpisanych do rejestru zabytków, obiektów objętych niniejszym planem ochroną konserwatorską i zieleni; wszelkie nośniki reklamowe powinny stanowić formę drugoplanową w zagospodarowaniu terenu, a ich rola powinna ograniczać się do podrzędnej funkcji uzupełniającej;

- 4) projekty budowlane modernizacji istniejących i budowy nowych ulic i parkingów powinny zawierać rozwiązania techniczne zapobiegające rozprzestrzenianiu hałasu komunikacyjnego poza ich granice ponad dopuszczalny poziom określony dla terenów z nimi sąsiadującymi.

5. Zasady podziału nieruchomości:

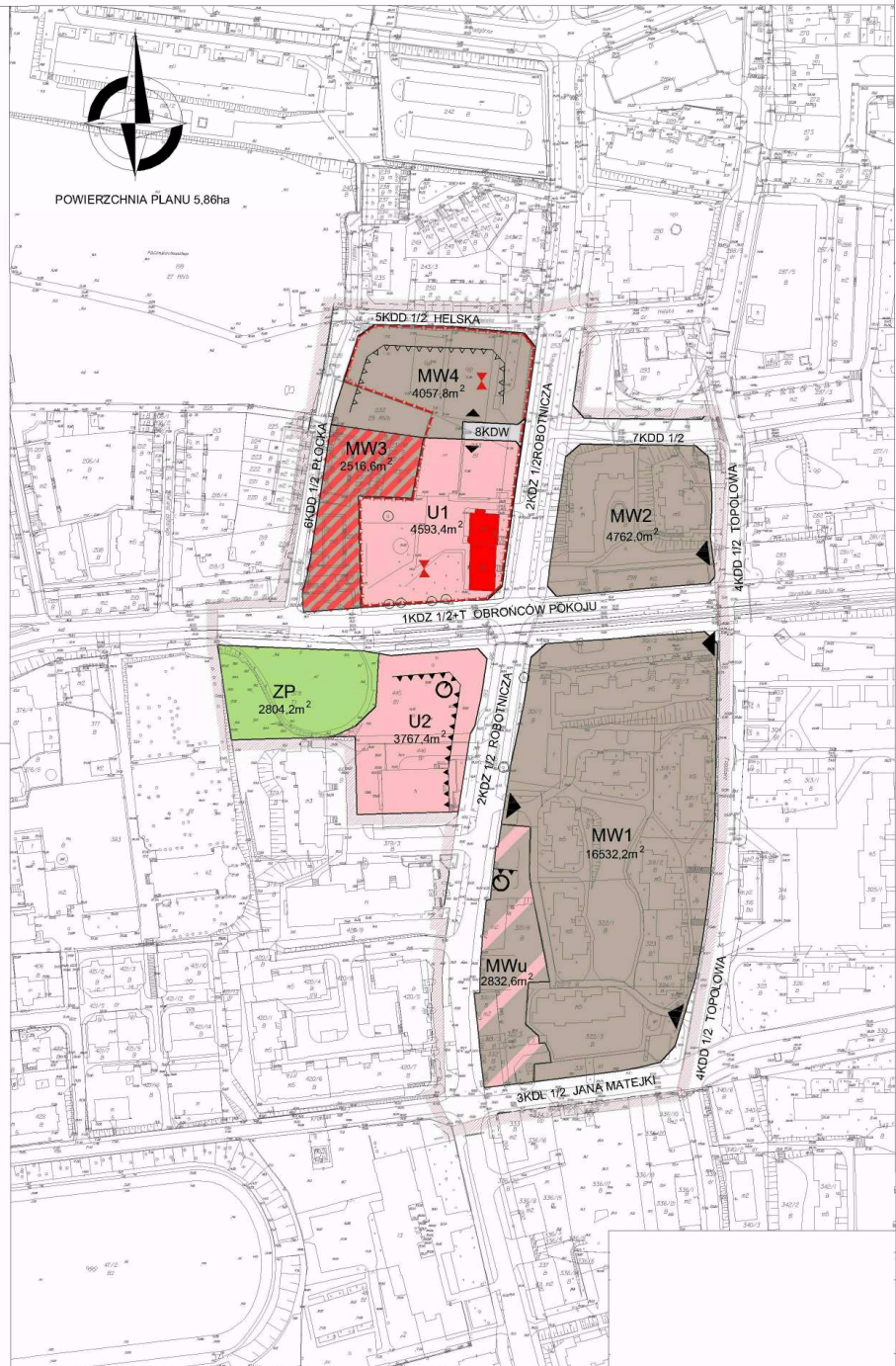
- 1) dopuszcza się realizację nowych wydzieleń geodezyjnych bez określania ich warunków, z zachowaniem przepisów szczególnych;
- 2) dopuszcza się wydzielania pod konieczną infrastrukturę techniczną.

Rozdział 3 PRZEPISY KOŃCOWE

§ 19. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Prezydentowi miasta Elbląga.

§ 20. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego.

Przewodniczący Rady Miejskiej w Elblągu
Janusz Nowak



Załącznik nr 2
do uchwały nr XXXI/726/2010
Rady Miejskiej w Elblągu
z dnia 4 listopada 2010 r.

Rozstrzygnięcie w sprawie uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Kępa Północna - Centrum na etapie wyłożenia w/w projektu planu do publicznego wglądu, na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2003 Nr 80, poz. 717 z późn. zmianami).

W trakcie wyłożenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Kępa Północna - Centrum w terminie od 8 września do 6 października 2010 roku oraz w terminie wnoszenia uwag wyznaczonym w ogłoszeniu na dzień 20 października 2010 roku nie wniesiono uwag do projektu planu miejscowego.

Załącznik nr 3
do uchwały nr XXXI/726/2010
Rady Miejskiej w Elblągu
z dnia 4 listopada 2010 r.

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 obszaru Kępa Północna – Centrum, realizuje przebudowę i modernizację układu komunikacyjnego, na którą składają się następujące koszty:

Lp.	Nazwa obiektu inwestycji infrastruktury	J.m.	Wielkość inwestycji wg planu miejscowego	Wartość inwestycji
1	Wykupienie terenów przewidzianych w planie pod komunikację	m ²	1.226	124.500,00
2	Ulice modernizowane (1KDZ 1/2, 2KDZ 1/2, 3KDL 1/2, 5KDD 1/2, 6KDD 1/2)	m ²	6.832	1.714.800,00
3	Ulica nowoprojektowana (7KDD1/2)	m ²	546	185.600,00
4	Linia oświetlenia zewnętrznego ulic	m	78	10.200,00
RAZEM koszty budowy infrastruktury				2.035.100,00

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 wspólnie finansowanie 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 obszaru Kępa Północna – Centrum, sporządzono prognozę skutków finansowych uchwalenia planu. Dokument jest dostępny w Miejskim Biurze Urbanistycznym w Elblągu.