

## **Uchwała Nr III/50/2011 Rady Miejskiej w Elblągu**

z dnia 25 lutego 2011 roku

### **w sprawie zmiany fragmentu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla Na Stoku-Zachód w Elblągu – rejon narożnika ulicy Robotniczej i Jaśminowej.**

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, 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) w związku z uchwałą Nr XXI/462/2009 Rady Miejskiej w Elblągu z dnia 30 kwietnia 2009r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany fragmentu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla Na Stoku – Zachód w Elblągu – rejon narożnika ulicy Robotniczej i Jaśminowej, stwierdzając, że plan jest zgodny 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 roku, zmienionym uchwałą Nr XXVI/580/2010 Rady Miejskiej w Elblągu z dnia 21 stycznia 2010 roku w sprawie zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy - miasta Elbląg, Rada Miejska w Elblągu

**uchwała, co następuje:**

### **PRZEPISY OGÓLNE**

#### **§ 1**

1. Uchwała się zmianę fragmentu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla Na Stoku – Zachód w Elblągu – rejon ulicy Robotniczej i Jaśminowej, którego granice wyznaczają: od północy – fragment granicy działki o numerze ewidencyjnym 306/4 i granica działki o numerze ewidencyjnym 310/2; od wschodu - fragment ulicy Robotniczej (włącznie) i skrzyżowanie z ulicą Jaśminową; od południa fragment ulicy Jaśminowej (włącznie); od zachodu - zachodnia linia drogi osiedlowej.
  - 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) zapewnienie możliwości optymalnego rozwiązania skrzyżowania ulic Robotniczej i Jaśminowej;
  - 2) wskazanie przeznaczenia i sposobu zabudowy terenu przylegającego do skrzyżowania.

## § 3

1. Integralną częścią uchwały jest załącznik graficzny nr1, 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 przyporządkowane poszczególnym terenom planu;
  - 4) ustalona linia zabudowy;
  - 5) nieprzekraczalna linia zabudowy;
  - 6) strefa dopuszczenia funkcji mieszkaniowej na wyższych kondygnacjach;
  - 7) akcent kompozycyjny;
  - 8) strefa lokalizacji parkingów naziemnych i/lub podziemnych;
  - 9) strefa parkingów pod zabudową;
  - 10) zieleń izolująca zabudowę od ciągów komunikacyjnych;
  - 11) drzewo do zachowania.

## § 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) teren zabudowy usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **U**;
    - b) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem **MW**;
    - c) tereny komunikacji publicznej, oznaczone na rysunku planu symbolem **KD**.
  - 2) Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zawarte w przepisach szczegółowych uchwały.
  - 3) Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, zawarte w przepisach

szczegółowych uchwały.

- 4) Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, zawarte w przepisach szczegółowych uchwały .
- 5) Wskaźniki zagospodarowania terenów i parametry kształtowania zabudowy, zawarte w przepisach szczegółowych uchwały.
- 6) Zasady i warunki podziału nieruchomości zawarte w przepisach szczegółowych uchwały.
- 7) Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy oraz zasady funkcjonowania systemów komunikacji, zawarte w przepisach szczegółowych uchwały.
- 8) Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy oraz zasady funkcjonowania systemów infrastruktury technicznej, zawarte w §7 uchwały.
- 9) Stawki procentowe na podstawie, których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości określonej dla poszczególnych terenów w przepisach szczegółowych uchwały.

## § 6

1. W planie nie określa się:
  - 1) Zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, gdyż nie występują na terenie planu.
  - 2) Granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów szczególnych, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, gdyż nie występują na obszarze planu.
  - 3) Zasad i warunków scalania nieruchomości.
  - 4) 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 ciągów komunikacyjnych;
  - 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 jako wbudowane w nowoprojektowaną zabudowę; dopuszcza się w uzasadnionych przypadkach lokalizację na wydzielonych działkach;
  - 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.
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. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) planie – oznacza to zmianę fragmentu miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego osiedla Na Stoku - Zachód w Elblągu – rejon narożnika ulicy Robotniczej i Jaśminowej;
- 2) uchwale – oznacza to niniejszą uchwałę Rady Miasta Elbląga w sprawie zmiany fragmentu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla Na Stoku – Zachód w Elblągu – rejon skrzyżowania ulicy Robotniczej i Jaśminowej;
- 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 wraz z balkonami, w przyziemiu żaden element budynku nie może wychodzić poza jego lico a wejścia od strony przestrzeni publicznych należy sytuować bezpośrednio z poziomu chodnika;
- 7) nieprzekraczalnej linii zabudowy – oznacza to linię ograniczającą teren, na którym może być sytuowany budynek i żaden element jego elewacji na wszystkich kondygnacjach nie może jej przekraczać;
- 8) akcencie kompozycyjnym – oznacza to, fragment zabudowy, który ze względu na miejsce usytuowania w kompozycji ulicy, bądź w celu wyeksponowania, (główne wejście, narożniki itp.) wymagający podkreślenia poprzez zastosowanie elementów o większej wysokości i wyróżniającej się formie architektonicznej.

## PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE

### § 9

*powierzchnia terenu: 3474m<sup>2</sup>*

1. Ustala się teren zabudowy usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem U.
2. Przeznaczenie podstawowe terenu, o którym mowa w ust.1, to zabudowa usługowa w zakresie: opieki zdrowotnej, oświaty, kultury, drobnych usług, handlu detalicznego i biur.
3. Przeznaczenie dopuszczone na terenie, o którym mowa w ust.1, to:
  - 1) funkcja mieszkaniowa wielorodzinna w górnych kondygnacjach;
  - 2) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.
4. Przeznaczenie dopełniające na terenie, o którym mowa w ust.1, to:
  - 1) obsługa komunikacyjna w zakresie wewnętrznych dróg dojazdowych, parkingów naziemnych i podziemnych oraz parkingów pod zabudową;
  - 2) zieleń izolująca zabudowę od pasa ulicznego.
5. Zasady zagospodarowania terenu U:
  - 1) należy kompleksowo rozwiązać obsługę komunikacyjną dla całej zabudowy terenu w zakresie parkingów naziemnych i podziemnych, których strefę lokalizacji wskazano w rysunku planu i garaży pod zabudową, których strefę lokalizacji również wskazano w rysunku planu, z uwzględnieniem maksymalnego wykorzystania warunków terenowo-lokalizacyjnych;
  - 2) dopuszcza się wjazd do parkingu podziemnego z ulicy Jaśminowej;
  - 3) należy zachować istniejącą zieleń od strony ciągów komunikacyjnych, zgodnie z rysunkiem planu;

- 4) ustala się wymóg ochrony akustycznej dla funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej, zgodnie z przepisami szczególnymi;
  - 5) wskaźniki zagospodarowania terenu powinny odpowiadać wskazaniom wynikającym z przepisów szczególnych i wynikać z kompleksowej architektoniczno-urbanistycznej koncepcji zagospodarowania terenu, uwzględniającej zapisy niniejszego planu;
  - 6) zakazuje się budowy garaży wolnostojących.
6. Zasady kształtowania zabudowy na terenie U:
- 1) ustalone i nieprzekraczalne linie zabudowy wskazano w rysunku planu;
  - 2) strefę dopuszczenia funkcji mieszkaniowej na wyższych kondygnacjach wskazano w rysunku planu;
  - 3) ustala się maksymalną wysokość zabudowy kubaturowej do 15 metrów, od rzędnej terenu, na której zlokalizowana jest obecna zabudowa (tj. boksy garażowe) od strony ulicy Jaśminowej na terenie U;
  - 4) dla nowej zabudowy ustala się dachy płaskie;
  - 5) forma nowej zabudowy, a szczególnie jej elewacji frontowych od ulic Jaśminowej i Robotniczej i akcentowanego narożnika winny tworzyć współczesną formę architektoniczną przy zastosowaniu podziałów pionowych na segmenty, zastosowaniem zróżnicowanego detalu na poszczególnych kondygnacjach ( kształt i oprawa otworów okiennych i drzwiowych, elementy zwieńczenia budynku itp.), a także zastosowaniem szlachetnych materiałów elewacyjnych, szczególnie na dolnych kondygnacjach zabudowy;
  - 6) wskazuje się wymóg wykształcenia akcentu kompozycyjnego w zabudowie, zgodnie z rysunkiem planu i zapisem niniejszej uchwały w §8 ust.1 pkt 7.
7. Zasady i warunki podziału terenu:
- 1) zasady i warunki podziału terenu muszą odpowiadać ustaleniom zawartym w niniejszym paragrafie uchwały;
  - 2) dla uzyskania efektu użytkowo-estetycznego, niezbędne jest aby obszar jednostki U był przedmiotem kompleksowej koncepcji zagospodarowania terenu.
8. Stawkę procentową, o której mowa w §5 ust.1 pkt 9–ustala się dla terenu U w wysokości 30%

## § 10

*powierzchnia terenu: 1713m<sup>2</sup>*

1. Ustala się teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – zgodnie ze stanem istniejącym, oznaczony na rysunku planu symbolem **MW**.
2. Podstawowe przeznaczenie terenu, o którym mowa w ust.1, to zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.
3. Przeznaczenie dopuszczone na terenie, o którym mowa w ust.1, to:
  - 1) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.
4. Przeznaczenie dopełniające na terenie, o którym mowa w ust.1, to:
  - 1) obsługa komunikacyjna w zakresie wewnętrznych dróg dojazdowych, parkingów naziemnych i podziemnych;
  - 2) zieleni osiedlowa.
5. Zasady zagospodarowania terenu **MW**:
  - 1) dopuszcza się realizację parkingu podziemnego, którego strefę lokalizacji wskazano w rysunku planu;
  - 2) należy wykształcać nową i zachować istniejącą zieleni osiedlową;
  - 3) zakaz realizacji nowej zabudowy, w tym garaży wolnostojących;
  - 4) ustala się wymóg ochrony akustycznej dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, zgodnie z przepisami szczególnymi.

6. Zasady kształtowania zabudowy na terenie **MW**:
  - 1) ustala się zachowanie zabudowy w obecnych podstawowych gabarytach.
7. Zasady i warunki podziału terenu:
  - 1) zasady i warunki podziału terenu muszą odpowiadać ustaleniom zawartym w niniejszym paragrafie uchwały.
8. Stawkę procentową, o której mowa w §5 ust. 1 pkt 9 – ustala się dla terenu **MW** w wysokości 30%.

### § 11

1. Ustala się tereny komunikacji i obsługi komunikacji, w tym: drogi publiczne, oznaczone na rysunku planu symbolem **KD** wraz z poprzedzającym go numerem porządkowym i innymi symbolami określającymi typy komunikacji tj. klasy i parametry ulic w sposób następujący : ulice: **Z** – ulica zbiorcza, **L** – ulica lokalna, **1/2** – pierwsza cyfra określa ilość jezdni, druga cyfra określa ilość pasów ruchu.
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 modernizowanego fragmentu ulicy Robotniczej, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDZ 1/2**,
  - 2) ustala się linie rozgraniczające modernizowanego fragmentu ulicy Jaśminowej, oznaczonego na rysunku planu symbolem **2KDL 1/2**, należy zachować istniejące drzewa oznaczone na rysunku planu;
  - 3) skrzyżowanie obu ulic zaleca się rozwiązać w formie ronda.
4. Zasady zagospodarowania terenów komunikacji publicznej:
  - 1) w liniach rozgraniczających modernizowanych fragmentów ulic należy realizować obustronne chodniki;
  - 2) w liniach rozgraniczających komunikacji w maksymalnym możliwym stopniu zachować i wprowadzać zielen, zgodnie z przepisami szczególnymi;
  - 3) zakazuje się sytuowania wolnostojących nośników reklamowych.
5. Projekty budowlane modernizacji istniejących i budowy nowych ulic i parkingów powinny zawierać rozwiązania techniczne (z wyłączeniem ekranów akustycznych) zapobiegające rozprzestrzenianiu hałasu komunikacyjnego poza ich granice ponad dopuszczalny poziom określony dla terenów z nimi sąsiadującymi.
6. Zasady podziału nieruchomości:
  - 1) dopuszcza się wydzielenia pod konieczną infrastrukturę techniczną.
7. Stawkę procentową, o której mowa w §5 ust.1 pkt 9 - ustala się dla terenu **KD** w wysokości 30%.

## PRZEPISY KOŃCOWE

### § 12

Zgodnie z art.34 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wejście w życie niniejszej uchwały powoduje utratę, dla części obszaru objętego niniejszą uchwałą, mocy Uchwały Nr XXVII/678/05 Rady Miejskiej w Elblągu z dnia 29 grudnia 2005 r.(Dz. Urz. Województwa Warmińsko-Mazurskiego Nr 35, poz.753 z 09.03.2006r.) w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla Na Stoku - Zachód w Elblągu.

### § 13

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Elbląg.

**§ 14**

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

Przewodniczący  
Rady Miejskiej w Elblągu

*Jerzy Wciśła*