

Uchwała Nr IX/238/2011
Rady Miejskiej w Elblągu

z dnia 27 października 2011 roku

w sprawie zmiany południowego fragmentu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu dla części dzielnicy Zatorze w rejonie lotniska w mieście Elblągu.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003r. Nr 80, poz. 717; z 2004 r. Nr 6, poz. 41 i Nr 141, poz. 1492; z 2005r. Nr 113, poz. 954 i Nr 130, poz. 1087; z 2006r. Nr 45, poz. 319 i Nr 225, poz. 1635; z 2007r. Nr 127, poz. 880; z 2008r. Nr 123, poz. 803; Nr 199, poz. 1227; Nr 201, poz. 1237; Nr 220, poz. 1413; z 2010r. 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 2011r. Nr 32, poz. 159, Nr 153, poz. 901) w związku z art. 4 ust. 2 ustawy z dnia 25 czerwca 2010 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawy o Państwowej Inspekcji Sanitarnej oraz ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2010r. Nr 130, poz. 871) 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 i 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 i 146, Nr 40, poz. 230, Nr 106, poz. 675, z 2011 r. Nr 21, poz. 113, Nr 117, poz. 679, Nr 134, poz. 777), jednocześnie 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, Rada Miejska w Elblągu

uchwała, co następuje:

PRZEPISY OGÓLNE

§ 1

1. Uchwała się zmianę południowego fragmentu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu dla części dzielnicy Zatorze w rejonie lotniska w mieście Elblągu, którego granice wyznaczają działki o numerach ewidencyjnych 54/1, 53/1, 63/1, 63/5, 63/6, 66/2, 66/1;
 - 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 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 i odrębne, odnoszące się do obszaru objętego ustaleniami planu i jego bezpośredniego sąsiedztwa.

§ 2

Podstawowym celem do osiągnięcia poprzez regulacje planistyczne zawarte w niniejszej uchwale jest przeznaczenie terenów pod funkcje umożliwiające lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedażowej powyżej 2000m² oraz obiektów obsługi komunikacji, między innymi parkingów i stacji paliw.

§ 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) nieprzekraczalna linia zabudowy;
 - 5) granica terenu pod budowę obiektów handlowych, o których mowa w art.10 ust. 2 pkt 8 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 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 literowo-cyfrowymi. 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 istniejących liniach podziałów geodezyjnych a w pozostałych przypadkach linie należy wyznaczyć geodezyjnie w projektach podziału gruntów, zgodnie z rysunkiem i zapisami planu.

§ 5

W planie określa się:

- 1) przeznaczenie terenów w sposób następujący:
 - a) tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami **U1** i **U2**;
 - b) tereny komunikacji publicznej, oznaczone na rysunku planu symbolami **1KDZ1/2** i **KDS**;
- 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) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu zawarte w przepisach szczegółowych uchwały;
- 8) zasady budowy i rozbudowy systemów komunikacji, zawarte w przepisach szczegółowych uchwały ;
- 9) zasady budowy i rozbudowy 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;
- 11) granice terenu pod budowę obiektów handlowych, o których mowa w art.10 ust. 2 pkt 8 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 6

W planie nie określa się:

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, gdyż nie występują na obszarze planu;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania 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 prowadzić zgodnie z obowiązującymi przepisami drogowymi;
 - 2) niezbędne kubaturowe obiekty infrastruktury technicznej, m.in. stacje transformatorowe i inne obiekty, należy lokalizować na wydzielonych działkach, na zasadach określonych w przepisach odrębnych lub jako wbudowane w nowoprojektowaną zabudowę, przestrzegając zasady nie sytuowania ich w miejscach wyeksponowanych w przestrzeni urbanistycznej;
 - 3) zaopatrzenie w wodę, energię elektryczną, gaz, sieci telekomunikacji oraz odprowadzenie ścieków i wód opadowych oraz wywóz odpadów stałych należy realizować w ramach systemów obsługujących miasto oraz obowiązujących przepisów odrębnych;
 - 4) preferowane jest zasilanie w ciepło z sieci miejskiej, ewentualnie dopuszcza się stosowanie urządzeń grzewczych niepowodujących przekroczeń standardów jakości środowiska, określonych w przepisach odrębnych;
 - 5) teren należy wyposażyć w konieczną infrastrukturę techniczną zabezpieczającą przed zalewaniem terenów najniższej położonych, tj.: zbiorniki retencyjne oraz odpowiednią do nowego zagospodarowania kanalizację odprowadzającą wody opadowe;
 - 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 odrębnymi.
2. Szczegółowe działania w zakresie infrastruktury technicznej powinny być rozwiązywane na podstawie projektów budowlanych dla poszczególnych przedsięwzięć inwestycyjnych

na obszarze planu, z uwzględnieniem ustaleń §7 niniejszej uchwały i przepisów odrębnych.

§ 8

Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) planie – oznacza to zmianę południowego fragmentu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu dla części dzielnicy Zatorze w rejonie lotniska w mieście Elblągu;
- 2) uchwale – oznacza to niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Elblągu w sprawie zmiany południowego fragmentu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu dla części dzielnicy Zatorze w rejonie lotniska w mieście Elblągu;
- 3) obszarze planu – oznacza to teren wewnątrz granic opracowania, oznaczonych na rysunku planu, dla którego obowiązujące są ustalenia planu;
- 4) przepisach odrębnych i 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) wskaźniku intensywności zabudowy – oznacza to stosunek powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji naziemnych wszystkich budynków, liczonej po zewnętrznym obrysie ścian zewnętrznych, do powierzchni całkowitej terenu.

PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE

§ 9

powierzchnia terenu: 17.4964 m²

1. Ustala się teren zabudowy usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **U1**.
2. Podstawowe przeznaczenie terenu, o którym mowa w ust.1 to usługi wielkopowierzchniowego handlu detalicznego i hurtowego, o powierzchni sprzedażowej większej niż 2000m², stacji paliw i parkingów.
3. Przeznaczenie uzupełniające na terenie, o którym mowa w ust. 1 i 2 to:
 - 1) obsługa komunikacyjna w zakresie wewnętrznych dróg dojazdowych, ciągów pieszych i rowerowych;
 - 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 odrębnych i szczególnych.
5. Zasady zagospodarowania terenu **U1**:
 - 1) zabudowę należy lokalizować w odległości minimum 40 metrów od krawędzi jezdni drogi ekspresowej S-7;
 - 2) teren należy zagospodarować kompleksowo, zapewniając jego pełną obsługę w zakresie funkcji parkingowej i wewnętrznych ciągów komunikacyjnych;
 - 3) zabrania się budowy lub rozbudowy obiektów budowlanych, które mogą stanowić źródło żerowania ptaków zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 4) nieprzekraczalne ograniczenie wysokości obiektów naturalnych i zieleni określają przepisy odrębne dotyczące warunków, jakie powinny spełniać obiekty budowlane oraz naturalne w otoczeniu lotniska;

- 5) zewnętrzną obsługę komunikacyjną należy zapewnić od nowoprojektowanej ulicy, oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDZ1/2 – jej przebieg i parametry wskazano w rysunku planu;
- 6) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna wielkość terenu zabudowanego – 45% ;
 - b) minimalna wielkość terenu biologicznie czynnego – 10%;
 - c) maksymalna intensywność zabudowy – 0,7;
 - d) minimum 20 miejsc parkingowych na 1000m² powierzchni użytkowej obiektu usługowego.
6. Zasady kształtowania zabudowy terenu **U1**:
 - 1) nieprzekraczalne linie zabudowy wskazano w rysunku planu;
 - 2) wysokość zabudowy kubaturowej na terenie U1 powinna być zgodna z przepisami odrębnymi dotyczącymi warunków, jakie powinny spełniać obiekty budowlane oraz naturalne w otoczeniu lotniska i nie może przekraczać 17m n.p.m.;
 - 3) wysokość budowli, urządzeń i ich wyposażenia na terenie U1 powinna być zgodna z przepisami odrębnymi dotyczącymi warunków, jakie powinny spełniać obiekty budowlane oraz naturalne w otoczeniu lotniska;
 - 4) nie ustala się geometrii dachów;
 - 5) standard i kompozycję elewacji zabudowy należy dostosować do ekspozycji związanej z jej lokalizacją.
7. Zasady i warunki podziału terenu:
 - 1) zasady i warunki podziału terenu muszą logicznie odpowiadać ustaleniom zawartym w niniejszym paragrafie uchwały i nie stanowią bariery dla ich realizacji.
8. Stawkę procentową, o której mowa w §5 pkt10 - ustala się dla terenu **U1** w wysokości 30%.

§ 10

powierzchnia terenu: 2651 m²

1. Ustala się teren zabudowy usługowej związanej z obsługą komunikacji lotniczej, oznaczony na rysunku planu symbolem **U2**.
2. Przeznaczenie uzupełniające na terenie, o którym mowa w ust. 1 i 2 to:
 - 1) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.
3. Warunki dopuszczenia przeznaczenia określonego w ust.2:
 - 1) dostosowanie przestrzenne i funkcjonalne do przeznaczenia podstawowego i uwarunkowań wynikających z przepisów szczególnych.
4. Teren **U2**, stanowiący niewielki skrajny fragment istniejącego lotniska należy zagospodarować i zabudować w zgodzie z całym kompleksem lotniska i przepisami odrębnymi .
5. Zasady i warunki podziału terenu:
 - 1) zasady i warunki podziału terenu muszą logicznie odpowiadać ustaleniom zawartym w niniejszym paragrafie uchwały i nie stanowią bariery dla ich realizacji.
6. Stawkę procentową, o której mowa w §5 pkt10 - ustala się dla terenu **U2** w wysokości 30 %.

§ 11

1. Ustala się teren komunikacji, to jest: drogi publicznej, oznaczonej na rysunku planu symbolem **KD** wraz z poprzedzającym go numerem porządkowym i innymi symbolami określającymi typy komunikacji tj. klasy i parametry ulicy i drogi w sposób następujący : Z – ulica zbiorcza, S – droga ekspresowa, 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 nowoprojektowanej ulicy, oznaczonej na rysunku planu symbolem **1KDZ 1/2**, która stanowi fragment planowanej obwodnicy śródmiejskiej, powiązanej komunikacyjnie z siecią ulic miasta Elbląga;
 - 2) ustala się linie rozgraniczające terenu stanowiącego rezerwę pod rozbudowę drogi ekspresowej S-7, oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDS**;
 - 3) zasady zagospodarowania terenów komunikacji publicznej muszą być zgodne z przepisami odrębnymi dotyczącymi warunków, jakie powinny spełniać obiekty budowlane oraz naturalne w otoczeniu lotniska oraz dotyczącymi dróg publicznych i ochrony środowiska;
 4. Zasady podziału nieruchomości:
 - 1) dopuszcza się wydzielenia pod konieczną infrastrukturę techniczną.
 5. Stawkę procentową, o której mowa w §5 pkt10 - 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 mocy obowiązującej Uchwały Nr IV/66/2003 Rady Miejskiej w Elblągu z dnia 27 lutego 2003r. (Dz. Urz. Województwa Warmińsko-Mazurskiego Nr 39, poz. 550 z 26.03.2003r.) w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu dla części dzielnicy Zatorze w rejonie lotniska w Elblągu

§ 13

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Elbląga.

§ 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 Wcisła