

**UCHWAŁA NR XXXII/947/2014  
RADY MIEJSKIEJ W ELBLĄGU**

z dnia 6 listopada 2014 r.

**w sprawie zmiany fragmentu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dzielnicy  
Próchnik w Elblągu - część A.**

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 149, poz. 996, Nr 155, poz. 1043, Nr 130, poz. 871; z 2011 r. 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. 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 (t.j. Dz. U. z 2013 r. poz. 594, poz. 645, poz. 1318, z 2014 r. poz. 379, 1072); stwierdzając, że plan jest zgodny z ustaleniami 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, uchwala się, co następuje:

**Rozdział 1.  
PRZEPISY OGÓLNE**

**§ 1. 1.** Uchwala się zmianę fragmentu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dzielnicy Próchnik w Elblągu - część A, którego granicę wyznacza granica działki o numerze ewidencyjnym 227, obręb 33;

2. Granicę obszaru objętego ustaleniami planu, o której mowa w ust. 1, wskazano na rysunku planu sporządzonym na mapie w skali 1:1000, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

3. Rozstrzygnięcie w sprawie uwag wniesionych do projektu planu na etapie jego wyłożenia do publicznego wglądu zawiera załącznik nr 2 do niniejszej uchwały. 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. Cały obszar planu znajduje się w obrębie Parku Krajobrazowym Wysoczyzny Elbląskiej i objęty jest ustaleniami Planu Ochrony Parku Krajobrazowego Wysoczyzny Elbląskiej.

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

**§ 2.** Celem niniejszej uchwały jest ustalenie przeznaczenia oraz zasad zagospodarowania i zabudowy obszaru planu.

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

- 1) planie – oznacza to niniejszą zmianę fragmentu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dzielnicy Próchnik w Elblągu – część A;
- 2) uchwale – oznacza to niniejszą uchwałę Rady Miasta Elbląga w sprawie zmiany fragmentu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dzielnicy Próchnik w Elblągu - część A;
- 3) rysunku planu – oznacza to rysunek planu na mapie sytuacyjno-wysokościowej w skali 1:1000, stanowiący załącznik graficzny nr 1 do niniejszej uchwały;
- 4) przepisach odrębnych i szczególnych – oznacza to inne przepisy obowiązujących ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych;

- 5) przeznaczeniu podstawowym – oznacza to takie przeznaczenie terenu, które powinno dominować na danym terenie;
- 6) przeznaczeniu uzupełniającym terenu – oznacza to rodzaje przeznaczenia terenu, które dopełniają funkcjonalnie przeznaczenie podstawowe i występują w niezbędnym zakresie, na warunkach określonych w przepisach szczegółowych – poszczególnych kart terenu;
- 7) przeznaczeniu dopuszczonym terenu – oznacza to rodzaje przeznaczenia terenu, zgodne z odrębnymi przepisami prawa;
- 8) zabudowanej powierzchni działki – oznacza to powierzchnię zajęłą pod budynkami;
- 9) powierzchni biologicznie czynnej działki – oznacza to nieutwardzoną i nie zabudowaną powierzchnię Ziemi, pokrytą trwale związaną z gruntem roślinnością oraz zdolną do samooczyszczania się wody;
- 10) wysokości zabudowy – oznacza to wysokość zabudowy liczonej od posadzki parteru budynku do kalenicy dachu;
- 11) wskaźniku intensywności zabudowy – oznacza to stosunek powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji naziemnych wszystkich budynków, liczonej po zewnętrznym obrysie ścian, do powierzchni całkowitej terenu;
- 12) usługach nieuciążliwych – oznacza to, że prowadzona działalność usługowa nie może powodować przekroczeń standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych i szczególnych, i w efekcie nie może powodować pogorszenia warunków zamieszkania na terenach sąsiednich;
- 13) ustalonej linii zabudowy – oznacza to linię, na której musi być sytuowana ściana frontowa obiektu budowlanego lub jej elementy takie jak: ganki, werandy i schody.

§ 4. 1. Integralną częścią uchwały jest załącznik graficzny nr 1, tj. rysunek planu w skali 1:1000.

2. Następujące oznaczenia graficzne w rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego ustaleniami planu;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) symbole literowo-cyfrowe przyporządkowane poszczególnym terenom planu;
- 4) ustalona linia zabudowy.

3. Następujące oznaczenia graficzne w rysunku planu są informacyjnymi ustaleniami planu - ustalenia obowiązującego fragmentu m.p.z. dzielnicy Próchnik w Elblągu część „A” – uchwała nr VIII/129/03 z dnia 26 czerwca 2003 r. sąsiadującego z obszarem niniejszego planu.

§ 5. 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 – kartach terenu 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.

§ 6. W planie określa się:

- 1) przeznaczenie terenów:
  - a) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i/lub usługowej nieuciążliwej, oznaczony na rysunku planu symbolem **MNU**;
  - b) teren komunikacji, oznaczony na rysunku planu symbolem **KD**.
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zawarte w przepisach szczegółowych niniejszej uchwały – kartach terenu;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, zawarte w przepisach szczegółowych niniejszej uchwały – kartach terenu;

- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zawarte w przepisach szczegółowych niniejszej uchwały – kartach terenu;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, zawarte w przepisach szczegółowych niniejszej uchwały – kartach terenu;
- 6) wskaźniki zagospodarowania terenów i parametry kształtowania zabudowy, zawarte w przepisach szczegółowych niniejszej uchwały – kartach terenu;
- 7) zasady i warunki podziału nieruchomości zawarte w przepisach szczegółowych niniejszej uchwały – kartach terenu;
- 8) zasady rozbudowy komunikacji, zawarte w przepisach szczegółowych niniejszej uchwały – kartach terenu;
- 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy oraz zasady funkcjonowania systemów infrastruktury technicznej, zawarte w przepisach szczegółowych niniejszej uchwały – kartach terenu;
- 10) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, wnoszoną na rzecz gminy z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem niniejszego planu, zgodnie z art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się dla poszczególnych terenów w przepisach szczegółowych uchwały – kartach terenu.

§ 7. W planie nie określa się:

- 1) zasad ochrony zabytków i dóbr kultury współczesnej, gdyż nie występują na obszarze planu;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych, gdyż nie występują na obszarze planu;
- 3) zasad i warunków scalania nieruchomości;
- 4) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;
- 5) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

## **Rozdział 2.**

### **PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE**

#### **KARTY TERENÓW**

§ 8. Karta terenu **MNU** - powierzchnia terenu: 1124 m<sup>2</sup>

1. Ustala się teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i/lub usługowej nieuciążliwej, oznaczony na rysunku planu symbolem MNU.

2. Przeznaczenie podstawowe terenu - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, mieszkaniowo-usługowa, usługowa.

3. Przeznaczenie uzupełniające i dopuszczone terenu:

- 1) zieleń urządzone;
- 2) wewnętrzna obsługa komunikacyjna;
- 3) sieci i obiekty infrastruktury technicznej.

4. Warunki jakie musi spełniać przeznaczenie uzupełniające i dopuszczone - dostosowanie przestrzenne i funkcjonalne do przeznaczenia podstawowego.

5. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz dziedzictwa kulturowego - określają je ustalenia zawarte w ust. 7 i 8 niniejszej karty.

6. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) zasady postępowania w obrębie Parku Krajobrazowego Wysoczyzny Elbląskiej określają przepisy odrębne i szczegółowe dotyczące ochrony środowiska;

- 2) działalność usługowa nie może być źródłem uciążliwych oddziaływań na sąsiednią zabudowę mieszkaniową oraz nie może powodować przekroczeń standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych i szczególnych;
- 3) ustala się wymóg ochrony akustycznej zgodnie z przepisami odrębnymi i szczególnymi dla zabudowy mieszkaniowej zgodnie z przepisami odrębnymi i szczególnymi.

#### 7. Zasady zagospodarowania terenu/działki:

- 1) wskaźniki zagospodarowania terenu/działki:
  - a) maksymalna wielkość zabudowanej powierzchni terenu/działki – 25%;
  - b) minimalna wielkość powierzchni biologicznie czynnej terenu/działki – 40%;
  - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,5;
- 2) garaże należy realizować w kubaturze budynku;
- 3) należy odpowiednio zagospodarować nieczynne ujęcie wody w zgodzie z przepisami odrębnymi.

#### 8. Zasady kształtowania zabudowy:

- 1) ustala się linię zabudowy zgodnie z rysunkiem;
- 2) ustala się dachy dwuspadowe bądź naczółkowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 40 stopni do 50 stopni;
- 3) ustala się doświetlenie poddasza poprzez lukarny nakryte dwuspadowymi daszkami lub lukarny nakryte daszkami jednospadowymi, wyprowadzonymi z połaci dachowej, pod warunkiem zachowania co najmniej 1,5m odległości od szczytowych krawędzi połaci dachowej lub okna połaciowe;
- 4) ustala się maksymalną wysokość zabudowy – 10,5m, tj. 2 kondygnacje liczone łącznie z poddaszem użytkowym;
- 5) ustala się maksymalny poziom posadowienia parteru budynku na wysokości 1,0 metra licząc od poziomu terenu przylegającego do nowoprojektowanego budynku;
- 6) nakazuje się stosowanie tradycyjnych materiałów wykończeniowych – cegła, drewno, dachówka ceramiczna;
- 7) ustala się zakaz zabudowy tymczasowej.

#### 9. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu:

- 1) zewnętrzną obsługę komunikacyjną terenu **MNU** ustala się z ulicy Dworkowej, której fragment oznaczono na rysunku planu symbolem KDL 1/2;
- 2) wszelkie funkcje związane z wewnętrzną obsługą komunikacyjną i parkingową należy rozwiązywać w obrębie działki.

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

- 1) sieci infrastruktury technicznej należy prowadzić zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi i szczególnymi;
- 2) zaopatrzenie w wodę, energię elektryczną, wywóz odpadów i ścieków sanitarnych należy realizować w ramach systemów obsługujących miasto;
- 3) do czasu realizacji miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej dla obszaru planu, dopuszcza się stosowanie szczelnych zbiorników bezodpływowych – szamb;
- 4) zaopatrzenie w gaz można realizować z lokalnych układów sieciowych i indywidualnych urządzeń na gaz ciekły, ewentualnie z sieci miejskiej;
- 5) należy zaopatrywać się w energię cieplną z indywidualnych źródeł, w urządzeniach grzewczych należy stosować ekologiczne paliwa i technologie ograniczające emisję pyłów i gazów do atmosfery;
- 6) wyklucza się w zakresie: zaopatrzenia w wodę, energię elektryczną, gaz, odprowadzania ścieków sanitarnych, wywozu odpadów stałych, odprowadzania wód opadowych oraz ogrzewania pomieszczeń – stosowania rozwiązań tymczasowych i przejściowych, niezgodnych z ustaleniami niniejszej karty terenu.

11. Zasady i warunki podziału terenu MNU - minimalną powierzchnią działki jest teren MNU.

12. Stawkę procentową, o której mowa w §6, pkt 10 ustala się dla terenu MNU w wysokości 30%.

#### **§ 9. Karta terenu **KD** - powierzchnia terenu: 94 m<sup>2</sup>**

1. Ustala się teren komunikacji: fragment drogi publicznej, oznaczony na rysunku planu symbolem **KD** wraz z symbolami dookreślającymi typ komunikacji tj. klasę i parametry ulicy w sposób następujący: L – klasa lokalna ulicy, 1/2 – pierwsza cyfra określa ilość jezdni, druga cyfra określa ilość pasów ruchu.

2. Zasady kształtowania i obsługi komunikacji - ustala się linię rozgraniczającą skrajnego fragmentu ulicy Dworkowej, oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDL 1/2**.

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 przepisami odrębnymi i szczególnymi.

5. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - przestrzenie komunikacji miejskiej winny być funkcjonalne z wkomponowaną zielenią i małą architekturą.

6. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1) należy w linię rozgraniczającą ulicę wprowadzać zieleń w formie alei zgodnie z przepisami odrębnymi i szczególnymi;

2) przebudowywana ulica winna zawierać rozwiązania ograniczające uciążliwości związane z emisją hałasu komunikacyjnego i pyłów dla sąsiedniej zabudowy mieszkaniowej.

7. Zasady zagospodarowania terenu:

1) w liniach rozgraniczających ulicy zakazuje się realizacji obiektów budowlanych, z wyjątkiem: urządzeń technicznych ulicy oraz związanych z utrzymaniem i obsługą ruchu oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej niezwiązanych z potrzebami zarządzania drogami lub potrzebami ruchu drogowego;

2) w liniach rozgraniczających ulicy w maksymalnie możliwym stopniu należy zachowywać i wprowadzać zieleń w formie alei, zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) w liniach rozgraniczających ulicy należy realizować chodnik.

8. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej - sieci infrastruktury technicznej należy prowadzić zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi i szczególnymi.

9. Zasady i warunki podziału terenu **KD** - dopuszcza się realizację nowych wydzieleni geodezyjnych bez określania ich warunków z zachowaniem przepisów odrębnych.

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

### **Rozdział 3. PRZEPISY KOŃCOWE**

**§ 10.** 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 VIII/129/03 Rady Miejskiej w Elblągu z dnia 26 czerwca 2003 r, zmienionej uchwałą Rady Miejskiej Nr VII/99/2007 z dnia 24 maja 2007 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dzielnicy Próchnik w Elblągu.

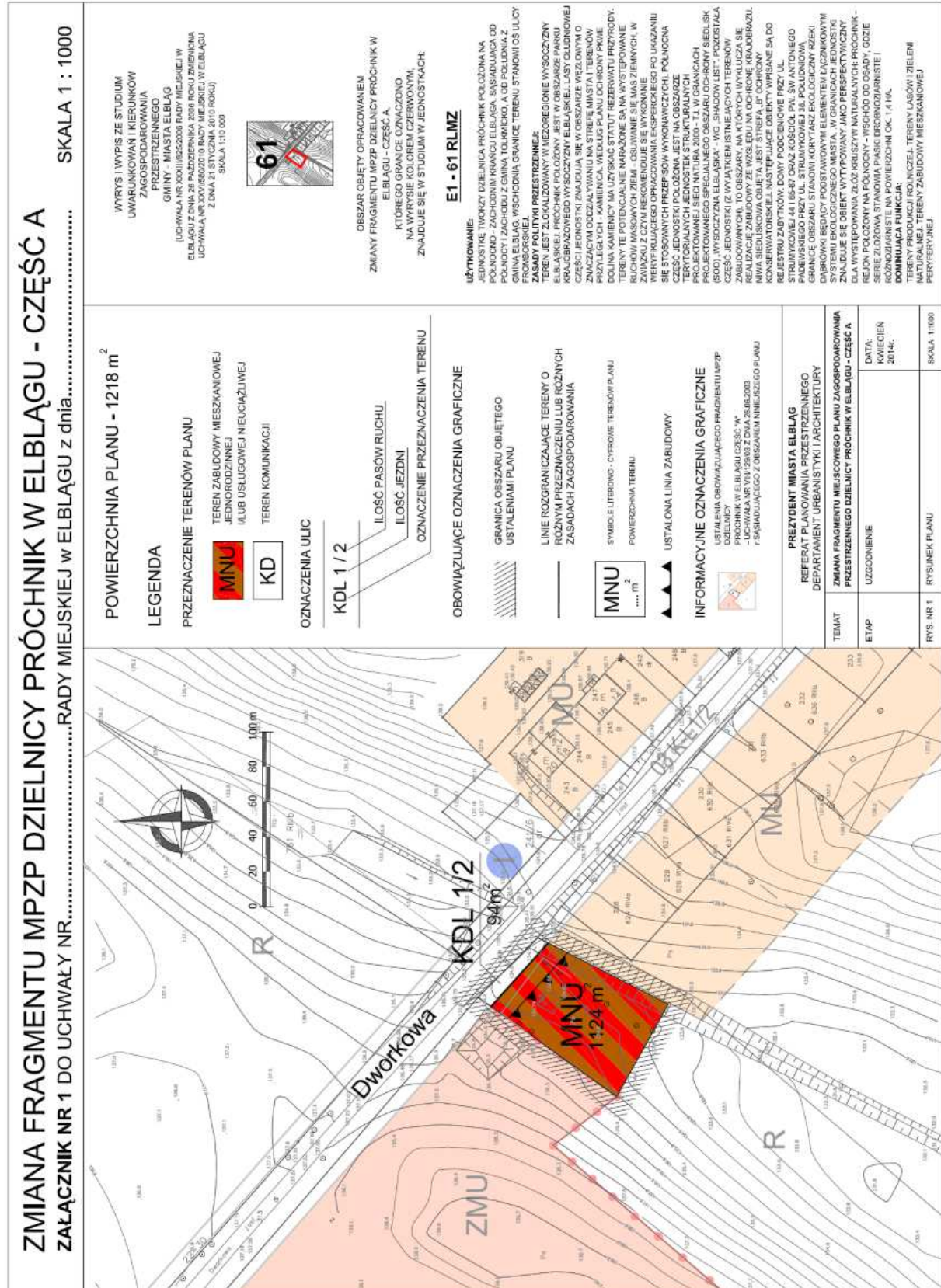
**§ 11.** Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Elblągu.

**§ 12.** 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**

### Rysunek planu



Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXXII/947/2014  
Rady Miejskiej w Elblągu  
z dnia 6 listopada 2014 r.

**Rozstrzygnięcie w sprawie uwag wniesionych do projektu zmiany miejscowego planu  
zagospodarowania przestrzennego dzielnicy Próchnik w Elblągu - część A.**

W trakcie wyłożenia projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dzielnicy Próchnik w Elblągu - część A do publicznego wglądu, w okresie od dnia 15 lipca do dnia 5 sierpnia 2014 roku oraz w terminie wnoszenia uwag wyznaczonym w obwieszczeniu na dzień 26 sierpnia 2014 roku, zgodnie z procedurą określoną w art.17 pkt 10 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r., Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) w związku z art. 4 ust. 2 ustawy z dnia 25 czerwca 2010r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawy o Państwowej Inspekcji Sanitarnej oraz ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz.U. Nr 130, poz. 871) nie wpłynęło żadne pismo z uwagami do projektu planu.

Przewodniczący  
Rady Miejskiej w Elblągu

**Jerzy Nowak**

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XXXII/947/2014  
Rady Miejskiej w Elblągu  
z dnia 6 listopada 2014 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 dla zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dzielnicy Próchnik w Elblągu - część A.**

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.) w związku z art. 4 ust. 2 ustawy z dnia 25 czerwca 2010r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawy o Państwowej Inspekcji Sanitarnej oraz ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz.U. Nr 130, poz. 871), art. 7 ust. 1 pkt. 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz.U. z 2013 r. poz. 594, poz. 645, poz. 1318, z 2014 r. poz. 379, 1072), Rada Miejska w Elblągu rozstrzyga, co następuje:

Na obszarze objętym opracowaniem planu nie występują inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej przewidziane do realizacji w związku ze zmianą fragmentu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

W ramach procedury planistycznej na podstawie art. 17 pkt 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla zmiany fragmentu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dzielnicy Próchnik w Elblągu – część A, sporządzono prognozę skutków finansowych uchwalenia planu. Opracowanie jest dostępne w Urzędzie Miejskim w Elblągu – Departament Budżetu.

Przewodniczący  
Rady Miejskiej w Elblągu

**Janusz Nowak**