

**UCHWAŁA NR .....**  
**RADY MIEJSKIEJ W ELBLĄGU**

z dnia 18 września 2012 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego kwartału zabudowy między ulicami:  
Trybunalską, Ratuszową i 12 Lutego – zmiany fragmentu miejscowego planu zagospodarowania  
przestrzennego obszaru Śródmieście - Północ w Elblągu.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (jednolity tekst Dz.U. z 2012 r. poz 647)) 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 21, poz. 113, Nr 117, poz. 679, Nr 134, poz. 777, Nr 149, poz.887 i Nr 217, poz.1281; z 2012 r. poz.567) 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 roku, zmienionego uchwałą Nr XXVI/580/2010 Rady Miejskiej w Elblągu z dnia 21 stycznia 2010 roku, uchwała się, co następuje:

**Rozdział 1.**  
**PRZEPISY OGÓLNE**

**§ 1. 1.** Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Śródmieście-Północ w Elblągu obejmującą kwartał zabudowy między ulicami: Trybunalską, Ratuszową i 12 Lutego, obszar o powierzchni 1,34ha wewnątrz granic, które wyznaczają: od strony północno-wschodniej – fragment ulicy Trybunalskiej (włącznie); od strony południowej – ulica Ratuszowa; od strony zachodniej – fragment ulicy 12 Lutego.

2. Granice planu, o których mowa w ust. 1, wskazano na rysunku planu sporządzonym na mapie w skali 1:500, 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.

4. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy – miasta Elbląg, oraz zasadach ich finansowania zawiera załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

5. W sprawach nieuregulowanych 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, sposobu zagospodarowania i zabudowy obszaru planu uwzględniające wartości kulturowe terenu;
- 2) określenie zasad obsługi komunikacyjnej obszaru planu.

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

- 1) **uchwale, planie, rysunku planu** bez dodatkowych określeń – rozumie się przez to odpowiednio: niniejszą uchwałą, miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego uchwalony niniejszą uchwałą oraz rysunek planu stanowiący załącznik graficzny do niniejszej uchwały;
- 2) **przepisach odrębnych i szczególnych** – należy przez to rozumieć przepisy obowiązujących ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych;

- 3) **przeznaczeniu podstawowym** – oznacza to takie przeznaczenie terenu, które powinno dominować na danym terenie;
- 4) **przeznaczeniu uzupełniającym** – 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;
- 5) **przeznaczeniu dopuszczonym** – oznacza to rodzaje przeznaczenia terenu, które mogą wystąpić w koniecznym zakresie i na warunkach określonych w przepisach szczegółowych – poszczególnych kartach terenów;
- 6) **powierzchni zabudowy terenu** – rozumie się przez to powierzchnię wyłącznie w obrysie zewnętrznym pierwszej kondygnacji nadziemnej budynków, nie wliczając w nią kondygnacji podziemnych, powierzchni zajętej przez istniejące boksy garażowe i składowe, a także mające powstać podziemne hale garażowe i parkingi naziemne;
- 7) **wskaźniku intensywności zabudowy** – oznacza to stosunek powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji naziemnych wszystkich budynków, liczonej po zewnętrznym obrysie ścian do powierzchni całkowitej terenu;
- 8) **ustalonej linii zabudowy** – oznacza to linie, na której mają być sytuowane frontowe ściany budynków, szczegółowe zasady kompozycji tej elewacji określono w §8 ust.6;
- 9) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię ograniczającą teren, na którym mogą być sytuowane budynki z dopuszczeniem przekroczenia tej linii wyłącznie od strony przestrzeni niepublicznej, tj. od wnętrza kwartału, przez takie elementy budynku jak: gzymsy, balkony, wykusze, zadaszenia; nieprzekraczalna linia zabudowy nie odnosi się do podziemnych budynków i budowli.
- 10) **usługach nieuciążliwych** – oznacza to, że działalność usługowa nie może powodować przekroczeń standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych i szczególnych, dotyczących ochrony środowiska, i w efekcie nie może powodować pogorszenia warunków zamieszkiwania;
- 11) **przestrzeniach publicznych** – oznacza to przestrzenie terenów komunikacji publicznej;
- 12) **teren** - należy przez to rozumieć obszar opisany w rozdziale 2 w karcie terenu;
- 13) **kwartale zabudowy** - należy przez to rozumieć zwartą zabudowę pierzejową, ograniczoną ze wszystkich stron ulicami.

§ 4. 1. Integralną częścią uchwały jest załącznik graficzny nr 1, tj. rysunek planu w skali 1 : 500.

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) symbol literowy przyporządkowany poszczególnym terenom planu;
- 4) ustalona linia zabudowy;
- 5) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 6) zabudowa nad przejazdem bramowym;
- 7) budynek objęty ochroną;
- 8) strefa lokalizacji parkingu naziemnego i/lub podziemnej hali garażowej;
- 9) zjazd publiczny;
- 10) strefa lokalizacji zjazdu do parkingu naziemnego i/lub podziemnej hali garażowej;
- 11) strefa ekspozycji widokowej;
- 12) ciąg pieszy;
- 13) strefa zieleni izolacyjnej.

3. Informacyjne oznaczenia graficzne planu to:

- 1) budynek i granica terenu wpisane do rejestru zabytków pod nr 186/91 z dnia 12.04.1991 r.;
- 2) ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Śródmieście – Północ w Elblągu – uchwała Nr XIX/393/2008 Rady Miejskiej w Elblągu z dnia 18.12 2008 r.- poza granicami 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 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.

§ 6. W planie określa się:

- 1) przeznaczenie terenów w sposób następujący:
  - a) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i nieuciążliwej funkcji usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **MWU** ;
  - b) teren komunikacji publicznej, oznaczony na rysunku planu symbolem **KD** ;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zawarte w przepisach szczegółowych niniejszej uchwały – kartach terenów;
- 3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, zawarte w przepisach szczegółowych niniejszej uchwały – kartach terenów,
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, zawarte w przepisach szczegółowych niniejszej uchwały – kartach terenów;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, zawarte w przepisach szczegółowych niniejszej uchwały – kartach terenów;
- 6) wskaźniki zagospodarowania terenów i parametry kształtowania zabudowy, zawarte w przepisach szczegółowych niniejszej uchwały – kartach terenów;
- 7) zasady i warunki podziału nieruchomości zawarte w przepisach szczegółowych niniejszej uchwały – kartach terenów;
- 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy oraz zasady funkcjonowania systemów komunikacji, zawarte w przepisach szczegółowych niniejszej uchwały – kartach terenów;
- 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy oraz zasady funkcjonowania systemów infrastruktury technicznej, zawarte w przepisach szczegółowych niniejszej uchwały – kartach terenów;
- 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 określonej w przepisach szczegółowych niniejszej uchwały – kartach terenów.

§ 7. W planie nie określa się, gdyż nie występują na obszarze planu:

- 1) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych;
- 2) szczegółowych zasad i warunków scalania nieruchomości;
- 3) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;
- 4) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

**Rozdział 2.**  
**PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE**  
**KARTY TERENÓW**

**§ 8.** Karta terenu **MWU** powierzchnia terenu: 9126,3 m<sup>2</sup>

1. Ustala się teren zabudowy mieszkaniowo wielorodzinnej i nieuciążliwej funkcji usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem MWU.

2. Przeznaczenie podstawowe terenu:wielorodzinna zabudowa mieszkaniowa i nieuciążliwa funkcja usługowa.

3. Przeznaczenie uzupełniające:

- 1) wewnętrzna obsługa komunikacyjna w zakresie dojazdów, parkingów i miejsc postojowych;
- 2) zieleń towarzysząca obiektom budowlanym.

4. Przeznaczenie dopuszczone:sieci i obiekty infrastruktury technicznej.

5. Warunki jakie musi spełniać przeznaczenie uzupełniające i dopuszczone:lokalizacja sieci i obiektów infrastruktury technicznej musi być dostosowana do charakteru i wymagań przeznaczenia podstawowego i uwarunkowań wynikających z ustaleń §8 niniejszej uchwały oraz przepisów odrębnych i szczególnych.

6. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- 1) ustala się kontynuację i zachowanie pierzejowego układu zabudowy;
- 2) nowa zabudowa powinna nawiązywać swoimi proporcjami , tj. wysokością i szerokością do charakteru i sylwety ciągów zabudowy i budynków objętych w planie ochroną;
- 3) nowa zabudowa powinna posiadać cechy architektury śródmiejskiej i nawiązywać do dobrych przykładów sąsiedniej zabudowy, objętej w planie ochroną;
- 4) nowa zabudowa realizowana w formie plomb urbanistycznych bądź rozbudowy i modernizacji istniejących kamienic powinna wkomponowywać się w sąsiednią zabudowę poprzez zrównoważone proporcje bryły budynku, podziały elewacji, kształt dachu, rozmieszczenie i kształt otworów okiennych i drzwiowych;
- 5) wejścia do budynków od strony przestrzeni publicznej należy projektować na poziomie chodnika;
- 6) wyklucza się od strony przestrzeni publicznej lokalizację zewnętrznych wiatrolapów, ganków, schodów związanych z budynkiem itp. form wychodzących poza lico budynku z wyjątkiem gzymsów i zadaszeń nad wejściami do części usługowej w parterach;
- 7) w budynkach usługowo – mieszkalnych należy kompozycyjnie wyróżniać parter, poprzez takie elementy jak: wysokość kondygnacji, bogatszy detal architektoniczny, kształt otworów okiennych (witryn) i wejściowych;
- 8) w budynkach o funkcji wyłącznie mieszkaniowej należy kompozycyjnie wyróżniać pierwsze piętro lub pierwsze i drugie poprzez takie elementy jak: optyczne podkreślenie wysokości, bogatszy detal architektoniczny, kształt otworów okiennych;
- 9) należy wykluczyć w elewacjach zabudowy od strony przestrzeni publicznej umieszczania otwartych, nadwieszonych balkonów, dopuszcza się jedynie loggie, nie wystające poza lico elewacji, oraz zamknięte werandy i wykusze wkomponowane w elewację z zachowaniem proporcji stosowanej w sąsiedniej zabudowie chronionej;
- 10) dachy spadziste należy wspierać na gzymsie wieńczącym ściany budynku, wyklucza się stosowanie formy okapu, wystającego poza lico elewacji;
- 11) wyklucza się stosowanie takich materiałów jak: blachodachówka, papdachówka, siding z paneli z tworzyw sztucznych i podobnych materiałów, imitujących materiały naturalne;
- 12) ustala się strefę ekspozycji widokowej, wskazującą lokalizację szczególnie wyróżniającą się w układzie architektoniczno-urbanistycznym;

- 13) ustala się zakaz lokalizacji reklam na budynkach objętych w planie ochroną, lokalizację reklam na budynku wpisanym do rejestru zabytków regulują przepisy odrębne i szczególne dotyczące ochrony i opieki nad zabytkami.

#### 7. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) ustala się wymóg ochrony akustycznej zgodnie z przepisami odrębnymi i szczególnymi;
- 2) nieuciążliwa działalność usługowa nie może powodować przekroczeń standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych ani być źródłem uciążliwych oddziaływań pogarszających warunki życia mieszkańców na terenie MWU i poza nim, a także być źródłem uciążliwych oddziaływań poza lokal usługowy w obrębie budynku;
- 3) dopuszcza się drobne nieuciążliwe usługi, które nie generują nadmiernych obciążeń dla mieszkańców związanych z obsługą komunikacyjną.

#### 8. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) w odniesieniu do zabytkowej dawnej willi modernistycznej wraz z ogrodem przy ul. Trybunalskiej 17, wpisanej do rejestru zabytków pod nr 186/91 z dnia 12.04.1991r.. – patrz rysunek planu, obowiązują przepisy odrębne i szczególne dotyczące ochrony i opieki nad zabytkami;
- 2) ustala się strefę ekspozycji widokowej, wskazującą lokalizację szczególnie wyróżniającą się w układzie architektoniczno-urbanistycznym;
- 3) obejmuje się ochroną budynki, zgodnie z rysunkiem planu, polegającą na zachowaniu: rzutu, gabarytów, kształtu architektonicznego elewacji, geometrii dachu i jego pokrycia dachówką ceramiczną, istniejących artykulacji elewacji ukształtowanych przez wykończeniowe materiały elewacyjne, gzymsy, kształt otworów okiennych i wejściowych oraz pierwotne podziały stolarki okiennej i drzwiowej.

#### 9. Zasady zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) intensywność zabudowy – od minimalnej - 1,2 do maksymalnej - 1,5;
  - b) maksymalna wielkość terenu zabudowanego – 40%;
  - c) minimalna wielkość terenu biologicznie czynnego – 15% w tym minimalna wielkość terenu biologicznie czynnego na parkingach naziemnych – 5%;
- 2) wewnątrz kwartału zabudowy należy zagospodarowywać w ramach przedsięwzięcia inwestycyjnego opartego na projekcie traktującym je jako jedną działkę budowlaną:
  - a) wyklucza się możliwość grodzenia poszczególnych nieruchomości;
  - b) należy zapewnić możliwość dojazdu od wnętrza kwartału do każdego budynku, szczególnie z wejściem usytuowanym od strony wnętrza zabudowy;
  - c) dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych na granicach działek ewidencyjnych, w ich częściach niezabudowanych budynkami, z zachowaniem przepisów odrębnych i szczególnych, regulujących warunki sytuowanie miejsc postojowych od okien budynków mieszkalnych;
- 3) ustala się zakaz budowy garaży wolnostojących i dobudowy nowych do istniejącego zespołu boksów garażowych;
- 4) ustala się główną obsługę komunikacyjną wnętrza kwartału zabudowy poprzez zjazd publiczny, wskazany w rysunku planu, o szerokości minimum 7 metrów, o dwóch pasach ruchu i chodniku o szerokości minimum 1,5 metra oraz wysokości zapewniającej zachowanie wymaganych warunków ochrony przeciwpożarowej oraz obsługi technicznej służb komunalnych;
- 5) ustala się strefy lokalizacji parkingów naziemnych – otwartych i/lub podziemnych hal garażowych – zgodnie z rysunkiem planu; dopuszcza się w centralnej części kwartału zabudowy, w strefie wskazanej w rysunku planu realizację garażu wielokondygnacyjnego z zielenią urządzoną na jego dachu;
- 6) ustala się strefy lokalizacji zjazdów do podziemnych hal garażowych i/lub parkingów naziemnych – otwartych – zgodnie z rysunkiem planu;

- 7) wokół parkingu, centralnie usytuowanego wewnątrz kwartału, należy zlokalizować pas zieleni izolacyjnej – zgodnie z rysunkiem planu;
- 8) ustala się orientacyjny kierunek przebiegu ciągu pieszego – zgodnie z rysunkiem planu, którego dalszy przebieg powinien wynikać z koncepcji zagospodarowania całości wnętrza kwartału;
- 9) bramy w istniejącej zabudowie należy przeznaczyć dla ruchu pieszego, a w nowej zabudowie, powstającej w miejscu starej nie podlegającej ochronie, należy zabezpieczyć przejścia piesze między wewnątrz i zewnątrz kwartału.

#### 10. Zasady kształtowania zabudowy:

- 1) ustala się ustalone linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) ustala się zabudowę nad przejazdem bramowym;
- 4) należy zachować pierzejowy charakter zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) ustala się wysokość nowej zabudowy – od nie mniej niż 4 do nie więcej niż 5 kondygnacji, w tym liczone poddasze użytkowe, przy czym dla obiektów dobudowywanych ustala się, że wysokość nowej zabudowy nie może być niższa od najwyższej krawędzi ściany szczytowej budynku sąsiedniego;
- 6) ustala się, że połacie dachów nowej zabudowy na styku z sąsiednią zabudową objętą ochroną, zgodnie z rysunkiem planu, muszą mieć ten sam kąt nachylenia;
- 7) ustala się, że dachy spadziste należy pokrywać dachówką ceramiczną;
- 8) ustala się ochronę obiektów, wyznaczonych w rysunku planu, w następującym zakresie: przy pracach remontowych i modernizacyjnych należy zachować rzut poziomy budynku, sylwetę zabudowy, oryginalną formę i pokrycie dachów, tradycyjne materiały budowlane, istniejącą artykulację elewacji, ukształtowaną przez detal architektoniczny, gzymsy, obramienia okienne i drzwiowe, ornamenty i inne elementy oraz kształt otworów okiennych i wejściowych oraz podziały stolarki okiennej i drzwiowej;
- 9) ustala się zakaz lokalizacji zabudowy tymczasowej, garaży wolnostojących i dobudowy garaży do istniejącego zespołu boksów garażowych.

#### 11. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) ustala się główną obsługę komunikacyjną wewnątrz kwartału zabudowy poprzez zjazd publiczny, wskazany w rysunku planu, o szerokości minimum 7 metrów, o dwóch pasach ruchu i chodniku o szerokości minimum 1,5 metra oraz wysokości spełniającej wymogi ochrony przeciwpożarowej i obsługi technicznej służb komunalnych;
- 2) ustala się następujące wskaźniki parkingowe: 1 miejsce postojowe na 2 mieszkania i 1 miejsca postojowe na 100 m<sup>2</sup> usług, zaleca się bilansowanie miejsc postojowych dla funkcji usługowej z udziałem parkingów zewnętrznych.

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

- 1) sieci infrastruktury technicznej należy prowadzić wyłącznie jako podziemne;
- 2) niezbędne kubaturowe obiekty infrastruktury technicznej należy lokalizować na wydzielonych działkach z możliwością dojazdu, na zasadach określonych w przepisach odrębnych i szczególnych i harmonijnie wkomponować w otaczające zagospodarowanie i zabudowę, przestrzegając zasady nie sytuowania ich w miejscach wyeksponowanych w przestrzeni urbanistycznej;
- 3) teren znajduje się w obszarze Aglomeracji Elbląg, dlatego też ścieki komunalne należy odprowadzać do zbiorczej sieci kanalizacji sanitarnej;
- 4) zaopatrzenie w wodę, energię elektryczną, gaz, odprowadzanie wód opadowych oraz wywóz odpadów komunalnych należy realizować wyłącznie w ramach systemów obsługujących miasto, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi i szczególnymi;
- 5) ustala się jako preferowane zasilanie w ciepło z sieci miejskiej, ewentualnie stosowanie 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 dla poszczególnych przedsięwzięć inwestycyjnych na obszarze planu z uwzględnieniem ustaleń § 8 ust. 12 niniejszej uchwały i przepisami odrębnymi i szczególnymi.

13. Zasady i warunki podziału terenu MWU:

- 1) niezabudowane wewnątrz kwartału należy traktować jako jedną działkę budowlaną;
- 2) zasady i warunki podziału terenu muszą logicznie odpowiadać ustaleniom zawartym w niniejszym paragrafie uchwały i nie stanowić bariery dla ich realizacji;

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

### **§ 9. Karta terenu KD**

1. Ustala się teren komunikacji publicznej, oznaczony na rysunku planu symbolem KD i innymi symbolami dookreślającymi typ komunikacji: L – klasa ulicy, 1/2 - pierwsza cyfra określa ilość jezdni, druga cyfra określa ilość pasów ruchu.

2. Ustala się następujące zasady kształtowania i obsługi komunikacji: ulica lokalna: ustala się linie rozgraniczające fragmentu ulicy Trybunalskiej, oznaczonej na rysunku planu symbolem KDL1/2.

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

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

5. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) przestrzenie komunikacji winny być urządzone funkcjonalne dla ruchu pieszego i komunikacji samochodowej z dobrze wkomponowaną zielenią i małą architekturą;
- 2) ustala się strefę ekspozycji widokowej - zgodnie z rysunkiem planu, którą należy zagospodarowywać w sposób pozwalający na wgląd przestrzenny na lokalizację szczególnie wyróżniającą się w układzie architektoniczno-urbanistycznym;
- 3) ustala się zakaz lokalizacji reklam wolnostojących.

6. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: ustala się strefę ekspozycji widokowej - zgodnie z rysunkiem planu, którą należy zagospodarowywać w sposób pozwalający na wgląd przestrzenny na lokalizację szczególnie wyróżniającą się w układzie architektoniczno-urbanistycznym;

7. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie ustala się.

8. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) przestrzenie komunikacji winny być funkcjonalne z dobrze wkomponowaną zielenią i małą architekturą;
- 2) ustala się zakaz lokalizacji reklam wolnostojących.

9. Zasady zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się lokalizację zjazdu publicznego na teren MWU – zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) ustala się strefę ekspozycji widokowej - zgodnie z rysunkiem planu, którą należy zagospodarowywać w sposób pozwalający na wgląd przestrzenny na lokalizację szczególnie wyróżniającą się w układzie architektoniczno-urbanistycznym;
- 3) zakazuje się realizacji obiektów budowlanych z wyjątkiem urządzeń technicznych ulic oraz związanych z utrzymaniem i obsługą ruchu;
- 4) dopuszcza się realizację sieci uzbrojenia terenu w zgodzie z odrębnymi i szczególnymi przepisami drogowymi;
- 5) ulice powinny być zagospodarowane w sposób funkcjonalny i bezpieczny dla ruchu pieszego i samochodowego;
- 6) przeznaczają się wschodnią część jezdni na miejsca postojowe.

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

- 1) przebieg sieci infrastruktury technicznej prowadzony w liniach rozgraniczających ulic musi być zgodny z obowiązującymi przepisami drogowymi;
- 2) szczegółowe działania w zakresie infrastruktury technicznej powinny być określone na podstawie projektów budowlanych dla poszczególnych przedsięwzięć inwestycyjnych.

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

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

### **Rozdział 3. PRZEPISY KOŃCOWE**

**§ 10.** W części objętej granicami niniejszej uchwały, traci moc uchwała Nr XIX/393/2008 Rady Miejskiej w Elblągu z dnia 18 grudnia 2008 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Śródmieście-Północ w Elblągu.

**§ 11.** Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Elbląg.

**§ 12.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego.

Przewodniczący Rady  
Miejskiej w Elblągu

**Jerzy Wcisła**





**Rozstrzygnięcie w sprawie uwag wniesionych do projektu w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego kwartału zabudowy między ulicami: Trybunalska, Ratuszową i 12 Lutego – zmiany fragmentu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Śródmieście – Północ w Elblągu.**

w związku z wyłożeniem projektu planu do publicznego wglądu w okresie od dnia 20 kwietnia 2012 r. do 23 maja 2012 r., oraz w ustawowym terminie wnoszenia uwag wyznaczonym w ogłoszeniu na dzień 22 czerwca 2012 roku.

Nieuwzględnione przez Prezydenta Miasta Elbląg uwagi zgłoszone do projektu planu po wyłożeniu do publicznego wglądu przekazane zostały do rozpatrzenia zgodnie z procedurą określoną w art. 17 pkt 14 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zmianami).

Zgłoszone uwagi, nieuwzględnione przez Prezydenta Miasta Elbląg, dotyczą:

**Wnoszący:**

Właściciel działki nr 134, obr. nr 16.

**W treści uwag wnosi się o:**

- 1) zmianę tytułu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego poprzez dodatkowo w jego treści słów - ... kwartału „w zabudowie śródmiejskiej” między ulicami.....;
- 2) podanie w zapisach planu aktualnych np. na dzień uchwalenia planu powierzchni zabudowy oraz wskaźnika intensywności zabudowy;
- 3) objęcie możliwością zabudowy garażem podziemnym także części działki nr 134 zgodnie ze szkicem załączonym do pisma;

**Wnoszący:**

Zarządca wspólnot na działkach nr: 97/34, 135, 148/1, 147, 146, 145, 144, 143, 141, obr. nr 16.

**W treści uwag wnosi się o:**

- 1) zagospodarowanie wnętrza kwartału w formie naziemnych miejsc postojowych służących mieszkańcom kwartału, z uwagi na intensywność ruchu pojazdów mechanicznych w przypadku wybudowania publicznego podziemnego parkingu wewnątrz kwartału oraz, że wpisanie parkingu podziemnego jako formy zagospodarowania może zablokować Wspólnoty Mieszkaniowe w przejęciu tego terenu i modernizacji na swoje potrzeby;
- 2) przewidzenie zamontowania w projektowanej bramie szlabanu celem uniemożliwienia parkowania pojazdów osób nie zamieszkałych a unikających płatnego parkowania wzdłuż ulicy Trybunalskiej;
- 3) zmianę usytuowania wjazdu do parkingu podziemnego w nowoprojektowanym budynku w sąsiedztwie nieruchomości Trybunalska 19-20B przy intensywności ruchu może on tworzyć zagrożenia i znaczne uciążliwości dla mieszkańców tego budynku;
- 4) rozwiązanie kwestii dojazdu do budynku Trybunalska 17-18, jak również o ustaleniu odpowiednich warunków nowej zabudowy, tj. co do formy i wysokości, bowiem występują okna na szczytowej ścianie tego budynku, a więc należy rozwiązać kwestię ewentualnego zacielenia mieszkań;
- 5) zmianę dojazdu do projektowanego budynku od strony ulicy Trybunalskiej z uwagi na zbyt mały teren wewnątrz osiedla i kolizje z ruchem kołowym wokół zespołu garaży i dojazdu do nieruchomości;
- 6) ewentualnie na etapie wydania warunków pozwolenia na realizację nowego budynku wstawienie klauzuli o zamontowaniu szlabanu w bramie, oraz o zwrot Wspólnocie Mieszkaniowej - Trybunalska 19-

20B kosztów wykonania ocieplenia ściany północnej na wysokości I i II piętra czyli na styku z projektowanym budynkiem.

**Rada Miejska w Elblągu po przeanalizowaniu powyższych uwag wniesionych do projektu w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego kwartału zabudowy między ulicami: Trybunalska, Ratuszową i 12 Lutego – zmiany fragmentu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Śródmieście – Północ w Elblągu rozstrzyga, iż nie uwzględnia się ich w planie.**

Przewodniczący Rady  
Miejskiej w Elblągu

**Jerzy Wcisła**

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr .....  
Rady Miejskiej w Elblągu  
z dnia 18 września 2012 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.), art. 184 ust. 2 ustawy z dnia 30 czerwca 2005 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2005 r. Nr 249, z późn. zm.) Rada Miejska w Elblągu rozstrzyga, co następuje:

Z ustaleń zawartych w uchwale w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego kwartału zabudowy między ulicami: Trybunalska, Ratuszową i 12 Lutego – zmiany fragmentu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Śródmieście – Północ w Elblągu oraz **przeprowadzonej analizy i wykonanej prognozy skutków finansowych uchwalenia planu wynika, iż jego przyjęcie oraz realizacja zapisanych w nim zadań z zakresu infrastruktury technicznej nie pociąga za sobą wydatków z budżetu gminy.**

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 przemysłowego w rejonie rzeki Elbląg i ulicy Elektrycznej 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**

## Uzasadnienie

Sporządzanie projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego kwartału zabudowy między ulicami: Trybunalska, Ratuszową i 12 Lutego – zmiany fragmentu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Śródmieście – Północ w Elblągu przebiegało zgodnie z procedurą formalno-prawną przewidzianą w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ( Dz. U. z 2003 r. Nr 80 poz. 717).

Przedstawiony do uchwalenia projekt planu stanowi realizację ustaleń Uchwały Nr VII/154/2011 Rady Miejskiej w Elblągu z dnia 30 czerwca 2011 r. o przystąpieniu do sporządzania w/w planu.

W trakcie prac planistycznych sporządzono i wykorzystano następujące opracowania, tj:

- zgodnie z art.72 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska ( Dz.U. Nr 62 poz. 627 z późniejszymi zmianami.) skorzystano z *Opracowania ekofizjograficznego do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Śródmieście - Północ w Elblągu - Pracowania Studiów i Projektów Środowiskowych „Locus”, autor mgr Paweł Sagin, Gdynia, 2005 r.;*
- zgodnie z art.17 pkt.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym do projektu planu sporządzono *Prognozę oddziaływania na środowisko – autor mgr inż. Andrzej Demczuk, Elbląg marzec 2012 r.*
- na podstawie art.17 pkt. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym opracowano *Prognozę skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego kwartału zabudowy między ulicami: Trybunalska, Ratuszową i 12 Lutego – zmiany fragmentu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Śródmieście – Północ w Elblągu – mgr Magdalena Wiśniewska, Gdańsk, lipiec 2012 r.*

Projekt planu uzyskał opinię Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej oraz wymagane uzgodnienia.

Projekt planu wyłożono do publicznego wglądu w dniach od 20 kwietnia 2012 r. do 23 maja 2012 r. a dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami wyznaczono na 15 maja 2012 r., a termin składania uwag do 22 czerwca 2012 r.

Do projektu planu miejscowego wniesiono 15 uwag, z czego nie uwzględniono 9 uwag.

Do projektu uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego kwartału zabudowy między ulicami: Trybunalska, Ratuszową i 12 Lutego – zmiany fragmentu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Śródmieście – Północ w Elblągu, którego integralną część stanowi rysunek planu - załącznik graficzny nr 1, dołączono załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie w sprawie uwag do planu oraz załącznik nr 3, rozstrzygający o sposobie realizacji w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania dla w/w planu miejscowego – na podstawie art.20 ust.1. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Celami niniejszego planu jest ustalenie przeznaczenia, sposobu zagospodarowania i zabudowy uwzględniające wartości kulturowe terenu oraz określenie zasad obsługi komunikacyjnej obszaru planu.