

UCHWAŁA RADY MIEJSKIEJ W ELBLĄGU

Nr XXXIV/671/98 z dnia 18.06.1998r.

w sprawie Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego
"Legionów - Częstochowska" w Elblągu.

Na podstawie art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym, Dz. U. Nr 89, poz. 415 z 1994 r. z późniejszymi zmianami oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie terytorialnym, Dz. U. Nr 16, poz. 95 z 1990 r., z późniejszymi zmianami,

**uchwała się Miejskowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego
"Legionów - Częstochowska"**

który staje się powszechnie obowiązującym przepisem lokalnym.

Ustalenia ogólne

§ 1.

Na Miejskowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego "Legionów - Częstochowska" składa się:

1. Tekst Uchwały Rady Miejskiej.
2. Załącznik nr 1 do niniejszej uchwały – Rysunek Planu w skali 1:1000 - w zakresie wskazanych w jego legendzie oznaczeń graficznych będących obowiązującymi ustaleniami planu.
3. Załącznik nr 2 do niniejszej uchwały – "Wytyczne dla przekształcania istniejącego ukształtowania terenu" w skali 1:500

§ 2.

Plan obejmuje obszar rozciągający się pomiędzy ulicami Legionów i Częstochowską, od południa ograniczony jest terenami produkcyjnymi i przemysłowymi oraz ulicą Królewiecką, a od północy zespołem zabudowy wielorodzinnej i pieszym łącznikiem ulic Legionów i Częstochowskiej.

§ 3.

Celem regulacji zawartych w planie jest aktywizacja przestrzeni miejskiej i wyposażenie w usługi podstawowe, zmniejszające deficyt w tym zakresie okolicznych, monofunkcyjnych terenów mieszkaniowych przy jednoczesnym :

- chronieniu i rozwoju wartości krajobrazowych i biotycznych terenu,
- tworzeniu warunków dla poprawy lokalnego mikroklimatu i właściwego gospodarowania istniejącymi zasobami zieleni,
- harmonizowaniu sposobu zagospodarowania terenu z jego cechami bioklimatycznymi.

§ 4.

Przedmiotem ustaleń planu są :

1. Tereny wielofunkcyjne z dominującą funkcją usługową oznaczone na rysunku planu symbolem U.
2. Teren wielofunkcyjny z dominującą funkcją produkcyjną i obsługi urządzeń infrastruktury technicznej oznaczony na rysunku planu symbolem P.
3. Tereny zieleni zorganizowanej z dopuszczeniem innych funkcji na zasadach ustalonych w dalszych przepisach, oznaczone na rysunku planu symbolem Z.
4. Tereny urządzeń i tras komunikacyjnych oznaczone na rysunku planu symbolem K.

§ 5.

Ilekroć jest mowa o:

- obsłudze komunikacji rozumie się przez to kryte i odkryte zgrupowania do 60 miejsc postojowych z wyłączeniem zgrupowań miejsc postojowych dla samochodów ciężarowych,
- funkcjach nieuciążliwych rozumie się przez to funkcje, które nie emitują jakichkolwiek uciążliwości poza granice własnej działki,
- usługach podstawowych, rozumie się przez to funkcje z zakresu handlu detalicznego, drobnej i nieuciążliwej produkcji, gastronomii, administracji, oświaty, służby zdrowia, kultury i rekreacji osiedlowej i ponadosiedlowej,
- zieleni parkowej rozumie się przez to dające się wyodrębnić przestrzennie zespoły zieleni wysokiej i niskiej wraz z urządzeniami terenowymi i obiektami małej architektury, w obrębie których nie istnieją inne obiekty i budowle niż związane funkcjonalnie z utrzymaniem zieleni, funkcją rekreacyjną lub zabudową o charakterze pałacowym lub rezydencjonalnym,

- zabudowie rezydencjonalnej rozumie się przez to wolnostojącą zabudowę jednorodzinną nie wyższą niż II kondygnacje, której powierzchnia zabudowy nie przekracza 15 % powierzchni działki, projektowaną indywidualnie na działkach nie mniejszych niż 1500 m² gdzie powierzchnia biologicznie czynna takiej działki jest nie mniejsza niż 75 % jej powierzchni,
- zieleni izolacyjnej rozumie się przez to zieleń wysoką i średnią w zwartych zespołach, związanych ściśle z ciągami komunikacyjnymi, granicami terenów i naturalnymi granicami tworzonymi przez ukształtowanie terenu, takimi jak skarpy, rowy i.t.p.,
- strefie bezpośredniej obudowy ulicy rozumie się przez to przylegający do ulicy, lub najbliższej z nią związanej linii zabudowy, pas zagospodarowania i zabudowy terenu o głębokości nie mniejszej niż 25 m.

§ 6.

Zasady kształtowania infrastruktury technicznej.

1. zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną oraz odprowadzenie ścieków i wód opadowych poprzez włączenie się w sieci miejskie,
2. zaopatrzenie w ciepło – z sieci miejskiej lub z ekologicznych źródeł własnych. Wyklucza się indywidualne i lokalne źródła ciepła emitujące zanieczyszczenia, w szczególności na paliwa stałe węgiel i drewnopochodne.
3. Kierunek przekształceń, modernizacji i rozwoju systemu kanalizacji deszczowej jako najważniejszego elementu systemu regulacji stosunków wodnych na obszarze opracowania, ma zapewnić:
 - 1) odprowadzanie wód opadowych do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej,
 - 2) połączenie trasy spływu wód powierzchniowych rowem odwadniającym i kolektorem kd Ø 300/600 wzdłuż ul. Legionów z kolektorem Ø 1000, odprowadzającym wody do rzeki Kumieli,
 - 3) realizację systemu drenażowego i kolektorów lokalnych jako podsystemu zbierającego i odprowadzającego wody do kolektora głównego Ø 1000.
4. Kierunek i zakres zmian w układzie powierzchniowych zbiorników wodnych nie może wpłynąć ujemnie na stosunki wodne na obszarze objętym planem i obszarach przyległych. Wszelkie zmiany dotyczące istniejących "oczek" wodnych wymagają uzyskania pozwolenia wodnoprawnego i uregulowania stosunków wodnych terenie z nimi związanym.

Ustalenia szczegółowe

§ 7.

Teren U1 - pow. 1,63 ha.

1. Funkcja terenu - zespół usług podstawowych wraz z obsługą komunikacji.
2. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu.
 - 1) zaleca się przekształcanie istniejącego ukształtowania terenu polegające na niwelacji istniejącej skarpy do stanu wskazanego w załączniku nr 2,
 - 2) wyklucza się zabudowę w strefie ochrony istniejącej skarpy i w odległości 10 metrów od dolnej i górnej krawędzi, bez względu na jej aktualne położenie i kształt zmieniający w związku z ustaleniami pkt.1 niniejszego ustępu,
 - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczone odległością od dolnej i górnej krawędzi istniejącej skarpy mają pozostać z nimi związane tą odległością bez względu na aktualne położenie i kształt skarpy zmieniający w związku z ustaleniami pkt.1 niniejszego ustępu,
 - 4) w strefie ochronnej istniejącej skarpy właściciel terenu zobowiązany jest do niedopuszczenia do zjawisk erozyjnych poprzez realizację właściwego odwodnienia skarpy i nasadzeń odpowiedniej gatunkowo zieleni,
 - 5) nowa zabudowa w strefie bezpośredniej obudowy ulic Królewieckiej i Częstochowskiej powinna być realizowana w układzie wolnostojącym, a powierzchnia jej zabudowy nie powinna przekroczyć 45 % powierzchni działki i 300 m².
 - 6) wysokość zabudowy do trzech kondygnacji + użytkowe poddasze, jednak nie więcej niż 13,5 m do kalenicy dachu przy dopuszczeniu w strefie W elementu wysokościowego. Powierzchnia rzutu tego elementu powyżej III kondygnacji liczona po zewnętrznym obrysie ścian nie może mieć więcej niż 250 m²,
 - 7) w strefie 10 metrów od granicy z działką przedszkola zakładowego, należy wykształcić ciąg zieleni izolacyjnej,
 - 8) powierzchnia biologicznie czynna liczona w skali całego terenu U1 nie może być mniejsza niż 50 % jego powierzchni.
3. Funkcjonowanie układu komunikacyjnego i obsługa komunikacji.
 - 1) dopuszcza się zachowanie, funkcjonującego obecnie wjazdu do stacji redukcyjno-pomiarowej gazu II st. z ul.Królewieckiej, jako awaryjnego wjazdu typu "bramowego" wprowadzającego na sięgacz pieszo-jezdny na zapleczu przewidywanej wzdłuż ul.Królewieckiej zabudowy usługowej,
 - 2) w strefie zieleni izolacyjnej na granicy z działką przedszkola zakładowego, wykształcić

ciąg pieszy łączący ul.Królewiecką z ciągiem komunikacyjnym K1.

4. Kształtowanie infrastruktury technicznej.

Działania w zakresie infrastruktury technicznej określone mają być na podstawie planów zagospodarowania poszczególnych przedsięwzięć inwestycyjnych na tym obszarze, przy realizacji ustaleń § 6.

§ 8.

Teren U2 - pow. 1,80 ha.

1. Funkcja terenu – usługi, rekreacja ogólnodostępna. Dopuszcza się funkcję mieszkaniową jako towarzyszącą funkcjom podstawowym, nieuciążliwą produkcję i obsługę komunikacji. Wyklucza się funkcje uciążliwe dla otoczenia oraz zgrupowania ponad 30 miejsc parkingowych dla pojazdów ciężarowych.
2. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu.
 - 1) wysokość zabudowy do trzech kondygnacji + użytkowe poddasze, jednak nie więcej niż 15 m do kalenicy dachu stromego lub 12 m do krawędzi dachu płaskiego,
 - 2) na kierunku północ-południe, powyżej jednej kondygnacji należy zachować wolne od zabudowy korytarze wentylacyjne szerokości min.15 m w ilości co najmniej trzech na obszarze U2,
 - 3) w strefie stanowiącej bezpośrednią obudowę ulicy Legionów wyklucza się funkcje produkcyjne,
 - 4) wyklucza się zabudowę w strefie ochrony istniejącej skarpy i w odległości 10 metrów od jej krawędzi,
 - 5) w strefie ochronnej istniejącej skarpy właściciel terenu zobowiązany jest do niedopuszczenia do istotnych zmian w ukształtowaniu skarpy, zachowania i ochrony istniejącej zieleni, niedopuszczenia do zjawisk erozyjnych poprzez realizację właściwego odwodnienia skarpy i nasadzeń odpowiedniej gatunkowo zieleni,
 - 6) w strefie 10 metrów od granicy z terenem istniejącej funkcji mieszkaniowej należy wykształcić ciąg zieleni izolacyjnej,
 - 9) powierzchnia biologicznie czynna liczona w skali całego terenu U2 nie może być mniejsza niż 50 % jego powierzchni.
3. Funkcjonowanie układu komunikacyjnego i obsługa komunikacji.

Obsługa terenu komunikacją wewnętrzną wyprowadzaną prostopadle z ciągu komunikacyjnego K1. Wyklucza się wjazdy i wyjazdy wewnętrzne z ulicy Legionów oprócz wjazdów i wyjazdów na i z zatok i placów parkingowych obsługujących funkcje usług podstawowych zlokalizowanych w strefie bezpośredniej obudowy ulicy.

4. Kształtowanie infrastruktury technicznej.

Działania w zakresie infrastruktury technicznej określone mają być na podstawie planów zagospodarowania poszczególnych przedsięwzięć inwestycyjnych na tym obszarze, przy realizacji ustaleń § 6.

§ 9.

Teren P - pow. 1,69 ha.

1. Funkcja terenu - usługi podstawowe, administracja, nieuciążliwa produkcja, obsługa urzędzeń miejskiej infrastruktury technicznej, składy, obsługa komunikacji. Wyklucza się funkcje uciążliwe dla otoczenia oraz zgrupowania ponad 30 miejsc parkingowych dla pojazdów ciężarowych.
2. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu :
 - 1) wysokość zabudowy do trzech kondygnacji + użytkowe poddasze, jednak nie więcej niż 15 m do kalenicy dachu stromego lub 12 m do krawędzi dachu płaskiego,
 - 2) na kierunku północ-południe, powyżej jednej kondygnacji należy zachować wolne od zabudowy korytarze wentylacyjne szerokości min.15 m w ilości co najmniej dwóch na obszarze P,
 - 3) w strefie stanowiącej bezpośrednią obudowę ulicy Legionów wyklucza się funkcje produkcyjne,
 - 4) w strefie 10 metrów od granicy z działkami istniejących od południa funkcji należy wykształcić ciąg zieleni izolacyjnej,
 - 5) powierzchnia biologicznie czynna liczona w skali całego terenu P nie może być mniejsza niż 50 % jego powierzchni.
3. Funkcjonowanie układu komunikacyjnego i obsługa komunikacji.

Obsługa terenu komunikacją wewnętrzną wyprowadzaną prostopadłe z ciągu komunikacyjnego K1. Wyklucza się wjazdy i wyjazdy wewnętrzne z ulicy Legionów oprócz wjazdów i wyjazdów na i z zatok i placów parkingowych obsługujących funkcje usług podstawowych zlokalizowanych w strefie bezpośredniej obudowy ulicy.
4. Kształtowanie infrastruktury technicznej.

Działania w zakresie infrastruktury technicznej określone mają być na podstawie planów zagospodarowania poszczególnych przedsięwzięć inwestycyjnych na tym obszarze, przy realizacji ustaleń § 6.

§ 10.

Teren Z1 - pow. 0,65 ha.

1. Funkcja terenu -zieleń parkowa - wysoka i niska. Adaptacja istniejącego oczka wodnego.
2. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu :
 - 1) adaptacja i przystosowanie istniejącego oczka wodnego do roli zbiornika retencyjnego na głównej trasie spływu wód powierzchniowych i gruntowych z obszaru opracowania i obszarów przyległych,
 - 2) wyklucza się wprowadzanie nowej zabudowy oprócz obiektów małej architektury i budowli lub urządzeń hydrotechnicznych związanych z adaptacją oczka wodnego.
3. Funkcjonowanie układu komunikacyjnego i obsługa komunikacji.
 - 1) obsługa terenu komunikacją wewnętrzną wyprowadzaną prostopadłe z ciągu komunikacyjnego K1,
 - 2) wykształcić ciąg pieszy łączący ul.Królewiecką z ciągiem komunikacyjnym K1.
4. Kształtowanie infrastruktury technicznej powinno realizować ustalenia § 6.

§ 11.

Teren Z2 - pow. 0,11 ha.

1. Funkcja terenu -zieleń izolacyjna - wysoka i niska.
2. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu :
 - 1) należy zachować istniejący szpaler drzew na sięgaczu prostopadłym do ul.Częstochowskiej,
 - 2) wprowadzanie nowych obiektów zieleni wysokiej należy ograniczyć do gatunków niskopiennych,
 - 3) wyklucza się wprowadzanie nowej zabudowy oprócz obiektów małej architektury.
1. Funkcjonowanie układu komunikacyjnego i obsługa komunikacji. Wykształcić odcinek ciągu pieszego i ścieżki rowerowej łączącą ul.Częstochowską z ul.Legionów.
2. Kształtowanie infrastruktury technicznej powinno realizować ustalenia § 6.

§ 12.

Teren ZM - pow. 0,70 ha.

1. Funkcja terenu -zieleń parkowa. Dopuszcza się zabudowę jednorodzinną typu

rezydencjonalnego.

2. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu.

- 1) wysokość zabudowy do dwóch kondygnacji + użytkowe poddasze, jednak nie więcej niż 9 m do kalenicy dachu stromego lub 6 m do krawędzi dachu płaskiego,
- 2) wyklucza się podział terenu na więcej niż 3 działki budowlane,
- 3) powierzchnia nowej zabudowy nie może przekroczyć 15 % powierzchni działki,
- 4) wyklucza się zabudowę w strefie ochrony pomnika przyrody,
- 5) wyklucza się zabudowę w strefie ochrony istniejącej skarpy i w odległości 10 metrów od jej krawędzi,
- 6) w strefie ochronnej istniejącej skarpy właściciel terenu zobowiązany jest do:
 - niedopuszczenia do istotnych zmian w ukształtowaniu skarpy,
 - zachowania i ochrony istniejącej zieleni,
 - niedopuszczenia do zjawisk erozyjnych poprzez realizację właściwego odwodnienia skarpy i nasadzeń odpowiedniej gatunkowo zieleni.

3. Funkcjonowanie układu komunikacyjnego i obsługa komunikacji.

- 1) obsługa terenu komunikacją wewnętrzną wyprowadzaną z istniejących, adaptowanych i modernizowanych ciągów komunikacji lokalnej,
- 2) garażowanie dopuszcza się jedynie w powiązaniu z zabudową jednorodzinną. Wyklucza się garaże wolnostojące.

4. Kształtowanie infrastruktury technicznej.

Działania w zakresie infrastruktury technicznej określone mają być na podstawie planów zagospodarowania poszczególnych przedsięwzięć inwestycyjnych na tym obszarze, przy realizacji ustaleń § 6.

§ 13.

Teren K1 - pow. 0,85 ha.

1. Funkcja terenu - komunikacja lokalna.

2. Zasady kształtowania zagospodarowania terenu :

- 1) szerokość w liniach regulacyjnych lokalnego ciągu komunikacyjnego wraz ze zbiorczą trasą sieci uzbrojenia terenu - 25 metrów,
- 2) na całym obszarze jednostki K1 należy wykształcić zespół wysokiej zieleni izolacyjnej,
- 3) obiekty zieleni wysokiej należy ograniczyć do gatunków niskopiennych,
- 4) wykształcić ciąg pieszy i ścieżkę rowerową łączącą ul. Częstochowską z ul. Legionów.

3. Kształtowanie infrastruktury technicznej.

Wraz z drogą lokalną i zielenią izolacyjną należy, dla obsługi obszaru opracowania, równoległe do jezdni wykształcić zbiorczą trasę miejskich sieci uzbrojenia terenu.

§ 14.

Teren K2 - pow. 0,24 ha.

1. Funkcja terenu - komunikacja lokalna - adaptacja i modernizacja ulicy Częstochowskiej – na odcinku Królewiecka-Sosnowa szerokość w liniach regulacyjnych 15 metrów.
2. Należy zachować istniejący szpaler zieleni wzdłuż wschodniej granicy terenu.
3. Kształtowanie infrastruktury technicznej.

Wraz z adaptacją i modernizacją ulicy Częstochowskiej należy przeprowadzić korektę sieci elektroenergetycznej, gazowej i c.o., polegającą na przeniesieniu odcinków tnących tereny przeznaczone pod zabudowę w pas drogowy ulicy Częstochowskiej.

Ustalenia końcowe

§ 15.

Realizację ustaleń planu warunkuje się przeprowadzeniem następujących działań, do których

zobowiązuje się Zarząd Miasta:

- wykonaniem aktualizacji geodezyjnej i hydrogeologicznej terenów w granicach objętych planem,
- realizacji niezbędnych działań zapewniających funkcjonowanie systemu zbierającego i odprowadzającego wody opadowe i gruntowe z terenu objętego planem oraz właściwą gospodarkę wodną na tym terenie, zgodnie z ustaleniami §6 i §10.

§ 16.

Stawkę procentową służącą naliczaniu opłat od wzrostu wartości i działek, zgodnie z art.10 ust.3 i art.36 Ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się w wysokości 20 %.

§ 17.

Uchyla się ustalenia Planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego m. Elbląga, zatwierdzonego Uchwałą Miejskiej Rady Narodowej w Elblągu Nr XXVI - 133/88 z dnia 13. 06. 1988 r., ogłoszonego w Dzienniku Urzędowym Województwa Elbląskiego Nr 22 poz. 693 z 1988 r. - na obszarze obowiązywania niniejszej Uchwały.

§ 18.

Uchwała Nr Rady Miejskiej w Elblągu z dnia w sprawie Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego "Legionów - Częstochowska" w Elblągu wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Elbląskiego.

Przewodniczący Rady Miejskiej

.....
Sławomir Malinowski