

**UCHWAŁA NR XX/465/2004
RADY MIEJSKIEJ w ELBLĄGU
z dnia 30.12.2004 r.**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla terenu
OSIEK I w Elblągu.**

Działając na podstawie art. 20 ust. 1 z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz.717, z 2004r. Nr 6, poz. 41 i Nr 141, poz. 1492) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591, z 2002r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz.1806; z 2003r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568; z 2004r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203) **Rada Miejska w Elblągu po zapoznaniu się z prognozą oddziaływania na środowisko i prognozą skutków finansowych uchwalenia planu, stwierdzając zgodność planu z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Elbląga, postanawia co następuje:**

§ 1

1. Uchwala się „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu Osiek I w Elblągu”, tj. obszaru ograniczonego rzeką Elbląg od zachodu, Al.Tysiąclecia od północnego zachodu, ul. Bociania - Zagonową od wschodu i ul. Panieńską od południa.
2. Integralną częścią uchwały jest załącznik graficzny Nr 1 – rysunek planu w skali 1:1000.
3. Ustalenia planu zawarte są w niniejszej uchwale oraz rysunku planu, obowiązującym w zakresie określonym w uchwale.
4. Granice obszaru objętego ustaleniami planu przedstawia rysunek planu.
5. Rozstrzygnięcia w sprawie rozpatrzenia uwag do projektu planu oraz o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej i zasadach ich finansowania stanowią załączniki Nr 2 i Nr 3 do uchwały.

§ 2

Ilekoć w niniejszej uchwale mowa jest o:

- 1) **uchwale, planie i rysunku planu** bez dodatkowych określeń – rozumie się przez to odpowiednio: niniejszą uchwałę, miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego uchwalony niniejszą uchwałą i załącznik graficzny do niniejszej uchwały.
- 2) **linii zabudowy** – rozumie się przez to linię, która reguluje usytuowanie zabudowy w stosunku do linii rozgraniczającej ulicy, przy czym obowiązująca linia zabudowy wyznacza położenie ściany frontowej budynku, zaś nieprzekraczalna linia zabudowy ogranicza teren, na którym zabudowa kubaturowa może być lokalizowana; w miejscach, gdzie nie określono linii zabudowy, nieprzekraczalną linię zabudowy stanowi linia rozgraniczająca ulicy.
- 3) **zabudowie mieszkaniowej** – rozumie się przez to budynki mieszkalne oraz mieszkalno – usługowe wraz ze służącymi ich użytkownikom garażami, miejscami postojowymi, dojazdami, placykami gospodarczymi i zielenią z urządzeniami rekreacyjnymi i zabawowymi.
- 4) **usługach komercyjnych** – rozumie się przez to usługi i urządzenia usługowe w zakresie: handlu, gastronomii, turystyki i rekreacji, finansów i ubezpieczeń, administracji gospodarczej, obsługi komunikacji oraz usług bytowych, w obiektach wbudowanych lub wolnostojących wraz z obsługującymi je terenami.
- 5) **funkcji nieuciążliwej** - należy przez to rozumieć obiekt lub urządzenie, których normalne funkcjonowanie:
 - a) nie powoduje zanieczyszczenia środowiska, rozumianego tak, jak określa art. 3 pkt. 49 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska (Dz. U. Nr 62, poz.627),
 - b) nie jest źródłem uciążliwych oddziaływań, przekraczających standardy ochrony środowiska poza teren, dla którego ich użytkownik ma tytuł prawny.

Ustalenia ogólne

§ 3

1. Granice terenów o różnych kategoriach przeznaczenia stanowią linie rozgraniczające o przebiegu określonym w rysunku planu.
2. Wyznaczone liniami rozgraniczającymi tereny posiadają oznaczenia numerem porządkowym oraz symbolem literowym, oznaczającym kategorię przeznaczenia.

§ 4

W planie określono:

- a) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- b) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- c) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- d) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- e) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

- f) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy;
- g) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów;
- h) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- i) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- j) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Stwierdza się, że na obszarze objętym ustaleniami planu nie występują zagadnienia:

- a) ochrony terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych;
- b) scalania i podziału nieruchomości;
- c) tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

W planie nie zawarto ustaleń odnoszących się do tych zagadnień.

§ 5

1. Ustala się następujące nadrzędne cele polityki przestrzennej na obszarze objętym ustaleniami planu:
 - a) poprawa jakości zamieszkiwania;
 - b) poprawa ładu i estetyki przestrzeni;
 - c) poprawa obsługi komunikacyjnej;
 - d) zachowanie wartości kulturowych zabudowy.
2. Ustala się następujące zadania polityki przestrzennej na obszarze objętym ustaleniami planu:
 - a) wymiana zabudowy w złym stanie technicznym i o niskich wartościach użytkowych;
 - b) porządkowanie wnętrza kwartałów zabudowy;
 - c) określenie zasad zabudowy i zagospodarowania terenu dla funkcji usługowej, w tym obiektu handlowego o powierzchni sprzedażowej powyżej 2000 m².

§ 6

1. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania zasobów kulturowych i krajobrazu:
 - a) zachowanie zasadniczych elementów historycznego rozplanowania,
 - b) obejmuje się ochroną zachowawczą budynki mieszkalne wyróżnione na rysunku planu jako budynki o znaczących walorach architektonicznych,
 - c) dostosowanie nowej zabudowy do historycznej w zakresie skali i bryły budynku,

- d) zachowanie istniejącej zieleni wysokiej,
- 2. Na całym terenie obowiązuje wymóg prowadzenia prac ziemnych pod nadzorem archeologicznym.
- 3. Ochrona zachowawcza, o której mowa w ust. 1 pkt b, polega na:
 - a) zachowaniu gabarytów budynku, kompozycji ściany frontowej i kształtu dachu;
 - b) zachowaniu charakterystycznych elementów wystroju budynku;
 - c) uwzględnieniu w kolorystyce elewacji elementów kompozycji i wystroju budynku;
 - d) stosowaniu powyższych zasad do nowej zabudowy realizowanej w sąsiedztwie chronionej, a także przy wymianie zabudowy zdekapitalizowanej;
 - e) restauracja i modernizacja obiektów o wartościach kulturowych z dostosowaniem współczesnych funkcji do wartości zabytkowej obiektu.
- 4. Wprowadzić na obszarze objętym planem strefę ochrony konserwatorskiej „B” i obserwacji archeologicznej „OW”.

§ 7

- 1. Stosownie do art. 113 ust. 2 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r.- Prawo ochrony środowiska (Dz. U. Nr 62, poz. 627) w celu określenia dopuszczalnego poziomu hałasu wskazuje się przeznaczenie terenów:
 - tereny w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tys. mieszkańców ze zwartą zabudową mieszkaniową i koncentracją obiektów administracyjnych, handlowych i usługowych: cały obszar objęty ustaleniami planu.
- 2. Zaleca się:
 - a) stosować ekrany izolujące zabudowę mieszkaniową od źródeł nadmiernego hałasu;
 - b) zwiększyć izolacyjność akustyczną przegród zewnętrznych i stolarki w budynkach mieszkalnych zlokalizowanych wzdłuż ulic: Bocianiejskiej-Zagonowej i Panieńskiej;
 - c) niższe kondygnacje budynków narażonych na hałas przeznaczyć na funkcje usługowe.

Ustalenia szczegółowe

§ 8

- 1. Teren **1.UC** – ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania:
 - a) przeznaczenie terenu – usługi komercyjne i administracja w tym usługi handlowe o powierzchni sprzedażowej ponad 2000 m². Dopuszcza się funkcję magazynową pod warunkiem zapewnienia jej nieuciążliwości dla otoczenia;
 - b) zaleca się realizację zabudowy w układzie pierzejowym od strony ulic Tysiąclecia;

- c) dla zabudowy realizowanej u zbiegu ulic Panieńskiej i Zagonowej ustala się charakter zabudowy pierzejowej, fasada budynku, wysokość oraz kształt dachu w nawiązaniu do zachowanego budynku Panieńska 19. Parter zabudowy rozbudowany do wnętrza posesji – funkcja handlowa. Piętra zabudowy – funkcja biurowo – usługowa z dopuszczeniem funkcji hotelowo - pensjonatowej; dopuszcza się funkcję parkingów wielopoziomowych. Rozbudowa wymaga sporządzenia kompleksowego projektu zagospodarowania terenu;
 - d) wszystkie miejsca postojowe dla użytkowników i pracowników należy umieścić na terenie działki;
 - e) ewentualne wydzielenie działek budowlanych z terenu **1.UC** może odbywać się z zachowaniem następujących zasad:
 - wielkość i kształt działki powinny być dostosowane do jej przeznaczenia, w tym zapewnić warunki dla parkowania i garażowania pojazdów osób zatrudnionych i użytkowników usług;
 - działka winna mieć bezpośredni dostęp do ulicy lub być połączona z nią publicznym dojazdem szerokości nie mniejszej niż 6,0m;
 - działka pod zabudowę usługową winna posiadać dostęp do urządzeń miejskiej infrastruktury technicznej w zakresie określonym w § 10 uchwały.
2. Teren **2.U** – ustala się:
- a) przeznaczenie terenu – usługi komercyjne;
 - b) zaleca się ukształtowanie pierzei zabudowy od ulic Tysiąclecia i Zagonowej o wysokości od 2 do 5 kondygnacji licząc od poziomu terenu do poziomu dolnej krawędzi dachu.
3. Teren **3.MU** – ustala się:
- a) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkalno-usługowa;
 - b) zaplecze zabudowy pierzejowej zagospodarować w sposób kompleksowy z zasadami ochrony akustycznej i ładu przestrzennego. Ochrona akustyczna istniejących budynków mieszkalnych na zasadach określonych w § 7 niniejszej uchwały;
 - c) zakaz lokalizacji obiektów usługowych, mogących powodować stałe bądź okresowe uciążliwości dla mieszkaniowych funkcji terenu;
 - d) obowiązują zasady ochronne zapisane w § 6 niniejszej uchwały.
4. Teren **4.U** – ustala się:
- a) przeznaczenie terenu – usługi komercyjne.
 - b) w stosunku do budynku nr 16 przy ul. Panieńskiej obowiązują zasady ochronne zapisane w § 6 niniejszej uchwały.
5. Teren **5.UM** – ustala się:
- a) przeznaczenie terenu – zabudowa usługowo-mieszkalna;
 - b) zakaz lokalizacji obiektów usługowych, mogących powodować stałe bądź okresowe uciążliwości dla mieszkaniowych funkcji terenu;

- c) obowiązują zasady ochronne zapisane w § 6 niniejszej uchwały;
6. Teren **6.KP** – ustala się:
- a) przeznaczenie terenu – parking samochodowy. Udział zieleni - min. 40%.
 - b) pas zieleni wysokiej izolacyjnej wzdłuż zachodniej granicy terenu o szerokości min. 5 m.

Teren znajduje się w granicach portu morskiego w Elblągu, zgodnie z Zarządzeniem Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 12.05.1994 r. w sprawie ustalenia granicy od strony lądu portu morskiego na Zalewie Wiślanym w Elblągu (Monitor Polski Nr 29 z 1994 r. poz. 242). Wszelkie zmiany użytkowania i zagospodarowania terenu należy uzgodnić z właściwym organem administracji morskiej.

Układ komunikacyjny

§ 9

1. Pasy uliczne wyznaczają linie rozgraniczające, których przebieg określa rysunek planu.
2. Ustala się następującą kwalifikację ulic na obszarze objętym ustaleniami planu:
 - a) ulica lokalna **L**:
 - ulica Panieńska, oznaczona numerem 7,
 - b) ulica dojazdowa **D**:
 - ul. Bociania, oznaczona numerem 8.
3. Ustala się następujące warunki zagospodarowania pasów ulicznych:
 - a) ul. Panieńska - **7.KDL 1/2**
w pasie ulicznym należy umieścić:
 - jezdnię o dwóch pasach ruchu,
 - ścieżkę rowerową o minimalnej szerokości 2.0 m,
 - obustronnie chodniki o min. szerokości 2.0 m, oddzielone od ścieżki rowerowej pasem zieleni min. 1.0 m.
 - przy zakręcie kierującym w stronę Starego Miasta nabrzeże zabezpieczyć barierą ochronną dobrze widoczną przy złych warunkach atmosferycznych,
 - kanalizacja deszczowa wraz z separatorami zawiesiny opadającej i olei,
 - przepompownię wód deszczowych;
 - b) ul. Bociania - **8.KDD 1/2**,
w pasie ulicznym należy umieścić:
 - jezdnię o dwóch pasach ruchu,

- obustronnie chodniki o min. szerokości 1.5 m.
- Dojazd od strony ul. Sopotkiej.

Infrastruktura techniczna

§ 10

1. Ustala się następujący zakres infrastruktury technicznej na obszarze objętym ustaleniami planu:
 - a) energia elektryczna,
 - b) gaz,
 - c) sieć grzewcza c.o.,
 - d) wodociąg wody pitnej,
 - e) kanalizacja sanitarna,
 - f) kanalizacja deszczowa,
 - g) telefon i telewizja kablowa.
2. Ustala się następujące zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:
 - a) zaopatrzenie w energię elektryczną, gaz i wodę oraz odprowadzenie ścieków sanitarnych i wód opadowych odbywać się może wyłącznie w ramach działających w mieście systemów;
 - b) do ogrzewania pomieszczeń może być stosowana energia dostarczona z miejskiego systemu ciepłowniczego oraz uzyskiwana z lokalnych i indywidualnych urządzeń wykorzystujących nieuciążliwe dla środowiska paliwa i nośniki energii.
3. Ustala się następujące warunki budowy sieci infrastruktury technicznej:
 - a) wszystkie sieci wykonywać należy jako podziemne;
 - b) prowadzenie sieci, z wyjątkiem sieci ciepłowniczej, powinno odbywać się w wyznaczonych pasach ulicznych i na terenach komunalnych;
 - c) wody opadowe odprowadzić poprzez kolektor deszczowy w ul. Panieńskiej do stacji podczyszczającej, zlokalizowanej na działce nr 3/4 przy ul. Panieńskiej.

Ustalenia końcowe

§ 11

Stawkę procentową służącą do naliczania opłaty od wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, pobieraną na podstawie art.36 ust.4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się na 30% wzrostu wartości nieruchomości na obszarze objętym ustaleniami planu.

§ 12

Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego.

§ 13

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta.

§ 14

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

PRZEWODNICZĄCY
Rady Miejskiej w Elblągu

Janusz NOWAK