

UCHWAŁA NR XVII/394/2004
RADY MIEJSKIEJ w ELBLĄGU
z dnia 9 września 2004 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Osiedla Marynarzy w Elblągu.

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 „Osiedle Marynarzy”, zawartego między ulicami: M. Beniowskiego, A. Krzyżanowskiego i M. Kajki w Elblągu.
2. Ustalenia planu zawarte są w niniejszej uchwale oraz w załączniku graficznym – rysunku planu w skali 1:1000, obowiązującym w zakresie określonym w uchwale.
3. Granice obszaru objętego ustaleniami planu określa rysunek planu.
4. Rozstrzygnięcia o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej i zasadach ich finansowania stanowi załącznik Nr 2 do uchwały.

§ 2

1. 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.
2. 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 zagospodarowania terenów.
- W planie nie zawarto ustaleń odnoszących się do tych zagadnień.

§ 3

Ilekość w niniejszej uchwale mowa jest o:

- a) 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;
- b) działce – należy przez to rozumieć działkę budowlaną, jak określają ją przepisy o gospodarce nieruchomościami;
- c) powierzchni zabudowanej – rozumie się przez to łączną sumę powierzchni pod budynkami i urządzeniami oraz pokrytych nawierzchnią betonową, asfaltową i inną nieprzepuszczalną dla wód opadowych;
- d) historycznej substancji budynku – rozumie się przez to budynek w kształcie, jaki posiadał przed 1945 r., przed ewentualnymi zmianami i przebudowami dokonanymi po tym okresie.

§ 4

1. Ustala się następujący nadrzędny cel polityki przestrzennej na obszarze objętym ustaleniami planu: przekształcenie zabudowy i zagospodarowania z zachowaniem zasad ochrony konserwatorskiej – obszar objęty wpisem do rejestru zabytków decyzją Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Elblągu Nr 82/84 z dnia 12 lutego 1984 r.

2. W ramach określonego w ust.1 celu może się odbywać:
 - budowa obiektów w nowych lokalizacjach;
 - rozbudowa obiektów istniejących;
 - wzbogacanie walorów użytkowych i estetyki terenu.
3. Realizacja zabudowy w nowych lokalizacjach możliwa jest po spełnieniu następujących warunków:
 - a) zostanie wydzielona działka o powierzchni minimalnej 500 m² z gruntów istniejących działek, niepowodująca przy tym zmniejszenia ich powierzchni do mniej niż 600 m²,
 - b) zabudowa może być zlokalizowana w sposób nienaruszający istniejącego układu zabudowy, tzn. z uwzględnieniem określonych linii zabudowy i zasad sytuowania zabudowy na działce.
4. Rozbudowa istniejących budynków mieszkalnych może się odbywać w granicach do 100% kubatury historycznej substancji budynków.

§ 5

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.

§ 6

1. Dla terenów oznaczonych numerami porządkowymi **1, 2, 3, 8 i 10** i symbolem **MN**, ustala się przeznaczenie; **zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna**.
2. Dla terenów oznaczonych numerami porządkowymi **5 i 7** symbolem **MW**, ustala się przeznaczenie; **zabudowa wielorodzinna**.
3. W ramach określonego w ust. 1 przeznaczenia można realizować:
 - budynki mieszkalne jednorodzinne, mieszczące maksymalnie dwa lokale mieszkalne,
 - budynki gospodarcze, których łączna powierzchnia zabudowy na działce nie może przekraczać 20 m²,
 - garaże w ilości nie przekraczającej 2 stanowiska na działce,
 - obiekty małej architektury ogrodowej oraz służące rekreacji codziennej i utrzymaniu porządku,
 - niezbędne dojazdy, miejsca postojowe i zieleń.
4. W ramach określonego w ust. 2 przeznaczenia można realizować:
 - budynki mieszkalne wielorodzinne mieszczące maksymalnie cztery lokale mieszkalne i budynki jednorodzinne,
 - budynki gospodarcze, których łączna powierzchnia zabudowy na działce nie może przekraczać 30 m²,
 - garaże w ilości nie przekraczającej ilości lokali mieszkalnych w budynku,

- obiekty małej architektury ogrodowej oraz służące rekreacji codziennej i utrzymaniu porządku,
 - niezbędne dojazdy, miejsca postojowe i zieleń.
5. Dopuszcza się lokalizację pomieszczeń do wykonywania usług w wydzielonej części budynku mieszkalnego o powierzchni nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku.
6. Wyklucza się:
- a) lokalizowanie zakładów i urządzeń produkcyjnych, warsztatowych i składowych,
 - b) lokalizowania urządzeń powodujących zanieczyszczenie środowiska, rozumiane tak, jak określają przepisy o ochronie środowiska,
 - c) instalowanie i użytkowanie urządzeń i technologii, których eksploatacja może powodować przekroczenie standardów ochrony środowiska poza teren, dla którego ich użytkownik ma tytuł prawny.
7. Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania dla terenów określonych w ust. 1 i 2:
- a) określone w rysunku planu obowiązujące linie zabudowy, wyznaczone w licu ścian istniejących budynków, określają położenie frontowych ścian budynków; nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczają teren, na którym budynki mogą być wznoszone. Poza tak wyznaczone linie mogą występować dobudowane do budynku takie elementy jak: ganki, werandy, wykusze i tarasy, pod warunkiem, że:
 - przekroczenie linii zabudowy nie jest większe niż 2,5 m,
 - dobudowa nie przekracza wysokości jednej kondygnacji,
 - dobudowa nie zajmuje więcej niż 40% długości ściany frontowej.
 - b) nadziemną wysokość zabudowy określa się:
 - dla budynków na terenach określonych w ust.1 na jedną kondygnację plus dodatkową kondygnację użytkową w poddaszu,
 - dla budynków na terenach określonych w ust.2 na dwie kondygnacje plus dodatkową kondygnację użytkową w poddaszu.
 - c) budynki winny być przykryte dachem dwuspadowym o nachyleniu połaci w granicach $40\div 50^\circ$, z pokryciem ceramicznym lub imitującym ceramiczne; kierunek kalenicy dachu określa rysunek planu,
 - d) przy rozbudowie budynków kalenica na części dobudowanej winna kontynuować położenie kalenicy na budynku istniejącym lub być do niej prostopadła; wysokość kalenicy na części dobudowanej nie może przekraczać wysokości kalenicy na budynku istniejącym,
 - e) realizacja budynków gospodarczych dopuszcza się jedynie na obszarze ograniczonym nieprzekraczalną linią zabudowy dla zabudowy gospodarczej, której przebieg określa rysunek planu,
 - f) realizacja garażu może nastąpić:

- jako wbudowanego w kubaturze budynku mieszkalnego,
 - jako obiektu dobudowanego do budynku mieszkalnego z zachowaniem określonych w planie linii zabudowy,
 - jako obiektu wolnostojącego lub połączonego z budynkiem gospodarczym w obszarze określonym w pkt e.
- g) zastosowane formy i detale architektoniczne oraz materiały w nowej zabudowie i rozbudowie nie mogą stwarzać dysonansu z formami, detalami i materiałami w zabudowie istniejącej,
- h) budynki gospodarcze mogą być usytuowane ścianą zewnętrzną bez otworów bezpośrednio przy granicy działki.
8. Maksymalny dopuszczalny udział powierzchni zabudowanej w ogólnej powierzchni działki określa się na:
- a) 50% na terenach określonych w ust. 1,
 - b) 60% na terenach określonych w ust. 2.

§ 7

1. Dla terenu oznaczonego numerem porządkowym **6.UK** ustala się przeznaczenie: **obiekty kultu religijnego – klasztor**.
2. W ramach określonego w ust. 1 przeznaczenia mogą być realizowane obiekty i zagospodarowanie związane z wypełnieniem funkcji kultowych i wymagań reguły zakonu.
3. W kształtowaniu zabudowy należy stosować w miarę możliwości wynikających z ust. 2, warunki określone w § 6 ust. 7 pkt c, d, g i h.
4. Maksymalny dopuszczalny udział powierzchni zabudowanej w ogólnej powierzchni terenu określa się na 50%.
5. Odległość linii zabudowy ściany frontowej od linii ogrodzenia przy ul. Kajki nie może być mniejsza niż 4,0m.

§ 8

1. Tereny oznaczone numerami porządkowymi **4, 9, 11, 12 i 13** i symbolem **KD**, stanowią układ komunikacyjny osiedla, na który składają się:
 - a) ulice klasy **D** (dojazdowe):
 - ul. Lubartowska, ozn. **11.KDD 1/2**,
 - ul. Bohaterów Westerplatte, ozn. **12.KDD 1/2**,
 - odcinek ul. Osiedle Marynarzy, ozn. **13.KDD 1/2**.
 - b) plac komunikacyjny Osiedle Marynarzy, ozn. **9.KDP**,
 - c) ciąg pieszy, niedostępny dla ruchu pojazdów, ozn. **4.KDX**.
2. Linie rozgraniczające terenów komunikacyjnych określa rysunek planu.
3. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenów komunikacyjnych:

- a) ul. Lubartowska (**11.KDD 1/2**), ul. Bohaterów Westerplatte (**12.KDD 1/2**), odcinek ul. Osiedle Marynarzy (**13.KDD 1/2**) należy wyposażyć w:
 - utwardzona nawierzchnię min. szer. 5,0 m. dla ruchu jezdny i pieszego,
 - urządzenia spowalniające ruch jezdny (progi),
- b) plac komunikacyjny Osiedle Marynarzy (**9.KDP**) należy wyposażyć w:
 - poprowadzoną wzdłuż linii rozgraniczających dookoła jezdnię, o utwardzonej nawierzchni min. szer. 5,0 m., dla ruchu jezdny i pieszego,
 - urządzenia spowalniające ruch jezdny (progi),
 - stanowiska parkingowe w ilości nie przekraczającej 20, lokalizowane w zgrupowaniach 3÷4 stanowiskowych,
 - zieleni.
- c) ciąg pieszy (**4.KDX**) należy wyposażyć w:
 - chodnik dla pieszych, o min. szer. 2,5 m.,
 - zieleni.
- d) całość terenów komunikacyjnych należy wyposażyć w instalację odprowadzającą wody opadowe i w oświetlenie.

§ 9

1. 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 dostarczana z miejskiego systemu ciepłowniczego oraz uzyskiwana z indywidualnych urządzeń wykorzystujących paliwa i nośniki energii, spełniające warunki określone w § 6 ust. 6 pkt c uchwały.
2. Ustala się następujące warunki budowy sieci infrastruktury technicznej:
 - a) wszystkie sieci należy wykonać jako podziemne,
 - b) sieć należy lokalizować w wyznaczonych w planie terenach komunikacyjnych.

§ 10

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 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się na 30% wzrostu wartości nieruchomości na całym obszarze objętym ustaleniami planu.

§ 11

Uchyła się Uchwałę Nr XXXIV / 665 / 98 Rady Miejskiej w Elblągu z dnia 18 czerwca 1998 r. opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Elbląskiego Nr 9 z dnia 26 czerwca 1998 r., poz. 61.

§ 12

1. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego.
2. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta.
3. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty jej ogłoszenia w dzienniku urzędowym.

PRZEWODNICZĄCY
Rady Miejskiej w Elblągu

Janusz NOWAK