

**UCHWAŁA NR VII / 99/ 2007
RADY MIEJSKIEJ w ELBLĄGU
z dnia 24.05.2007r.**

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu niwy siedliskowej przy ulicy Strumykowej w Elblągu.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U.z 2003r.Nr 80, poz.717; Dz.U.z 2004 r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492; Dz.U.z 2005r. Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087; Dz.U.z 2006r. Nr 45, poz.319, Nr 225, poz.1635) 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 2001r. Nr 142, poz. 1591; Dz.U. z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806; Dz.U.z 2003 r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568; Dz.U. z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116,poz.1203; Dz.U.z 2005r. Nr 172, poz. 1441,Nr 175, poz.1457; Dz.U.z 2006r. Nr 17, poz.128, Nr 181, poz.1337) w związku z uchwałą Nr XXVIII/698/2006 Rady Miejskiej w Elblągu z dnia 16 lutego 2006r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu niwy siedliskowej przy ulicy Strumykowej w Elblągu, stwierdzając, że plan jest zgodny z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy-miasta Elbląg przyjętym Uchwałą Nr XXXIII/825/2006 Rady Miejskiej w Elblągu z dnia 26 października 2006 r.,

- Rada Miejska w Elblągu uchwala, co następuje:

PRZEPISY OGÓLNE

§ 1

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu niwy siedliskowej przy ulicy Strumykowej w Elblągu, którego granice wyznaczają: od północy – oś ulicy Strumykowej, od wschodu – fragment wschodniej granicy działki nr 323, od południa – nowowyznaczona granica niwy siedliskowej, od zachodu – fragment zachodniej granicy działki nr 299.

1.1. Granice planu, o których mowa w ust. 1, wskazano na rysunku planu sporządzonym

na mapie w skali 1:1000, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

2. Rozstrzygnięcie w sprawie uwag wniesionych do projektu planu na etapie jego wyłożenia do publicznego wglądu zawiera załącznik nr 2 do niniejszej uchwały.
3. 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. W sprawach nieuregulowanych niniejszą uchwałą zastosowanie mają przepisy odrębne odnoszące się do obszaru objętego ustaleniami planu.
5. Cały obszar objęty granicami planu znajduje się na terenie Parku Krajobrazowego Wysoczyzna Elbląska .

§2

Celem regulacji zawartych w planie jest głównie:

- przeznaczenie terenów rolnych pod funkcje zabudowy zagrodowej, mieszkaniowej i usługowej oraz ustalenie zasad ich zagospodarowania i zabudowy;
- ochrona walorów krajobrazowo-kulturowych terenu.

§3

1. Integralną częścią uchwały jest załącznik graficzny nr1, tj. rysunek planu w skali 1 : 1000.
2. Następujące oznaczenia graficzne w rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
 - 2.1. linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 2.2. symbole literowo przyporządkowane poszczególnym terenom planu.
3. Następujące oznaczenia graficzne w rysunku planu są informacjami:
 - 3.1. granice terenu posiadającego zgodę na przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze;
 - 3.2. chroniona panorama;
 - 3.3. chroniona aleja;
 - 3.4. linie wskazujące zasadę podziałów geodezyjnych na działki budowlane.

§4

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 istniejących liniach podziałów geodezyjnych lub należy wyznaczyć je geodezyjnie w projektach podziału gruntów, zgodnie ze wskazaniem w rysunku planu.

§5

W planie określa się:

1. Przeznaczenie terenów w sposób następujący:
 - 1.1. teren zabudowy zagrodowo-mieszkaniowo-usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **RMU**;
 - 1.2. teren komunikacji publicznej, oznaczony na rysunku planu symbolem **KD**;
2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zawarte w przepisach szczegółowych uchwały.
3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, zawarte w przepisach szczegółowych uchwały.
4. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, zawarte w przepisach szczegółowych uchwały.
5. Wskaźniki zagospodarowania terenów i parametry kształtowania zabudowy, zawarte w przepisach szczegółowych uchwały.
6. Zasady i warunki podziału nieruchomości zawarte w przepisach szczegółowych uchwały.
7. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy oraz zasady funkcjonowania systemów komunikacji, zawarte w przepisach szczegółowych uchwały.
8. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy oraz zasady funkcjonowania systemów infrastruktury technicznej, zawarte w § 7 uchwały.
9. Stawkę procentową służącą pobieraniu jednorazowej opłaty, wnoszonej na rzecz gminy z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem niniejszego planu, zgodnie z art. 15 ust. 2, pkt 12 i art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - w wysokości 30%.

§6

W planie nie określa się:

1. Zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, ponieważ nie występują na obszarze planu.
2. Granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, gdyż nie występują na obszarze planu.
3. Granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i ponownych podziałów

nieruchomości, ani warunków tych scaleń i podziałów.

4. Sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów.

§7

1. Ustala się następujące zasady kształtowania i obsługi infrastruktury technicznej:
 - 1.1. nowe sieci infrastruktury technicznej należy prowadzić generalnie w liniach rozgraniczających ulic i parkingów wyłącznie jako podziemne;
 - 1.2. adaptację, modernizację i rozbudowę istniejących sieci infrastruktury technicznej należy realizować z zastosowaniem nowych technologii i form usprawniający przesył,
zgodnie z pkt 1.1;
 - 1.3. zaopatrzenie w wodę realizować z lokalnego ujęcia wody wykorzystując istniejącą lokalną sieć wodociągową, docelowo podłączenie do miejskiej sieci wodociągowej;
 - 1.4. zaopatrzenie w gaz z lokalnych układów sieciowych i indywidualnych urządzeń na gaz ciekły, ewentualne dostarczanie gazu ziemnego z sieci krajowej;
 - 1.5. odprowadzanie ścieków sanitarnych poprzez kanalizację miejską do oczyszczalni ścieków w Rubnie Wielkim przez Krasny Las; do czasu jej realizacji dopuszcza się stosowanie zbiorników bezodpływowych – szamb;
 - 1.6. lokalne odprowadzanie wód opadowych, po ich podczyszczeniu;
 - 1.7. zaopatrzenie w energię elektryczną należy realizowane w ramach systemu obsługującego miasto;
 - 1.8. zaopatrzenie w energię ciepłą z indywidualnych źródeł, w urządzeniach grzewczych należy stosować wyłącznie ekologiczne paliwa i technologie wydajnie ograniczające emisję pyłów i gazów do atmosfery;
 - 1.9. wywóz odpadów stałych realizować w ramach systemu obsługującego miasto, zakaz lokalizacji jakichkolwiek składowisk dzielnicowych;
 - 1.10. wyklucza się w zakresie: zaopatrzenia w wodę, energię elektryczną, gaz, ogrzewania
pomieszczeń, odprowadzenia ścieków sanitarnych i wód opadowych, wywozu
odpadów stałych – stosowania rozwiązań tymczasowych i przejściowych, niezgodnych z ustaleniami §7 niniejszej uchwały i przepisami szczególnymi.
2. Szczegółowe działania w zakresie infrastruktury technicznej powinny być określone na
podstawie projektów budowlanych dla poszczególnych przedsięwzięć inwestycyjnych na
obszarze planu z uwzględnieniem ustaleń §7 niniejszej uchwały.

§8

Ilekoć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

1. planie – oznacza to niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu niwy siedliskowej przy ulicy Strumykowej w Elblągu;
2. uchwale – oznacza to niniejszą uchwałę Rady Miasta Elbląga w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu niwy siedliskowej przy ulicy Strumykowej w Elblągu;
3. obszarze planu – oznacza to teren wewnątrz granic opracowania, oznaczonych na rysunku planu, dla którego obowiązujące są ustalenia planu;
4. przepisach odrębnych – oznacza to inne przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz nakazy, zakazy i ograniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych;
5. rysunku planu – oznacza to załącznik graficzny nr 1 do uchwały na mapie sytuacyjno - wysokościowej w skali 1:1000;
6. wskaźniku intensywności zabudowy terenu – oznacza to stosunek powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji naziemnych wszystkich budynków, liczonej po zewnętrznym obrysie murów, do powierzchni działki budowlanej;
7. terenie zabudowanym – oznacza to teren zabudowany obiektami kubaturowymi;
8. terenie biologicznie czynnym – oznacza to nieutwardzoną i nie zabudowaną powierzchnię, pokrytą trwale związaną z gruntem roślinnością oraz zdolne do samooczyszczenia się wody.

PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE

§9

powierzchnia terenu: 1,625ha

1. Ustala się teren zespołów zabudowy zagrodowo-mieszkaniowo-usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **RMU**.
2. Podstawowe przeznaczenie terenu, o którym mowa w ust.1 to: zabudowa zagrodowa, mieszkaniowa jednorodzinna wraz z obiektami usługowymi i gospodarczymi, nieuciążliwymi dla środowiska.
3. Przeznaczenie uzupełniające na terenie, o którym mowa w ust.1 to:
 - 3.1. obsługa komunikacyjna w zakresie wewnętrznych dróg dojazdowych i parkingów;
 - 3.2. sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
 - 3.3. zieleń urządzona.
4. Warunki i zasady dopuszczenia przeznaczenia uzupełniającego, o którym mowa w ust.3:
 - 4.1. dostosowanie przestrzenne i funkcjonalne do przeznaczenia podstawowego

- i uwarunkowań wynikających z ukształtowania terenu;
- 4.2. zachowanie chronionej panoramy – patrz rysunek planu;
- 4.3. respektowanie wszystkich ustaleń niniejszego paragrafu.
5. Zasady zagospodarowania terenu RMU:
- 5.1. wskaźniki zagospodarowania działki budowlanej:
- maksymalna intensywność zabudowy – 0,4(patrz § 8 pkt.6),
 - maksymalna wielkość terenu zabudowanego- 25 %(patrz § 8 pkt.7),
 - minimalna wielkość terenu biologicznie czynnego - 60 % (patrz § 8 pkt.8);
- 5.2. zmiany w ukształtowaniu terenu dopuszcza się wyłącznie w niezbędnym zakresie;
- 5.3. wyklucza się z możliwości przekształceń i zabudowy teren zagłębienia z oczkiem wodnym i towarzyszącą mu podmokłością;
- 5.4. sytuowanie nowej zabudowy powinno respektować panoramę objętą ochroną – patrz rysunek planu;
- 5.5. zabudowę lokalizować w zgodzie z ukształtowaniem terenu i przy spełnieniu wymogów pkt 5.4;
- 5.6. zespół zabudowy zagrodowej winien stanowić tradycyjny typ przestrzennej zabudowy gospodarstwa rolnego, który stanowi budynek mieszkalny i obiekty gospodarcze oraz ich wzajemne relacje w powiązaniu z tradycyjnie sytuowaną zielenią wysoką, przy czym określenie „zabudowa zagrodowa” nie jest równoznaczne z koniecznością przeznaczania jej pod tradycyjne funkcje związane z gospodarką rolną;
- 5.7. wszelkie funkcje związane z wewnętrzną obsługą komunikacyjną rozwiązywać w obrębie poszczególnych posesji;
- 5.8. wyklucza się garaże wolnostojące;
- 5.9. garaże dopuszcza się jedynie w powiązaniu w zabudowę;
- 5.11. ustala się wymóg ochrony akustycznej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5.12. dla części terenu obowiązuje zgoda na przeznaczenie gruntów rolnych klasy IV na cele nierolnicze – zgodnie z rysunkiem planu na łącznej powierzchni 0,992ha.
6. Zasady zabudowy terenu RMU:
- 6.1. maksymalna wysokość zabudowy liczonej od przyziemia do kalenicy dachu do 10m – 2 kondygnacje włącznie z poddaszem użytkowym;
- 6.2. bryłę budynku kształtować w układzie horyzontalnym z dopuszczeniem ganków podcieniowych, ryzalitów;
- 6.3. ustala się dachy dwuspadowe, symetryczne, kąt nachylenia połaci dachowych ok.45° (tj. dopuszcza się odchylenie do 5°), ewentualny ganek lub ryzalit nakryte daszkiem o podobnym spadku, kalenica daszku usytuowana na tej samej wysokości co kalenica głównej połaci dachowej, doświetlenie poddasza poprzez lukarny nakryte

dwuspadowymi daszkami, dopuszcza się lukarny nakryte daszkami jednospadowymi,
wyprowadzonymi z połaci dachowej, pod warunkiem zachowania co najmniej 1,5m

odległości od szczytowych krawędzi połaci dachowej; przekrycie dachu - dachówką ceramiczną;

6.4. nakaz stosowania tradycyjnych materiałów wykończeniowych – cegła, drewno, dachówka ceramiczna.

7. Zasady i warunki podziału terenu RMU:

7.1. powierzchnia działki budowlanej nie może być mniejsza niż 2000m² i respektować

konsekwencje zapisu pkt 5.2. i pkt 5.3. oraz innych wynikających z niniejszego paragrafu;

7.2. celem ochrony historycznego podziału gruntów w układzie łanowym na rysunku planu przedstawiono zasadę, którą należy się kierować przy ewentualnych podziałach gruntów.

§10

1. Ustala się tereny komunikacji i obsługi komunikacji, w tym:

1.1. drogi publiczne, oznaczone na rysunku planu symbolem **KD** i innymi symbolami

dookreślającymi klasy i parametry ulic w sposób następujący : Z – ulica zbiorcza,

1/2 – pierwsza cyfra określa ilość jezdni, druga cyfra określa ilość pasów ruchu;

2. Ustala się następujące zasady kształtowania i obsługi komunikacji:

3.1.ustala się linie rozgraniczające fragmentu modernizowanej ulicy Strumykowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem **KDZ 1/2**.

3. Zasady zagospodarowania terenów komunikacji, o których mowa w ust.3:

4.1. zakazuje się realizacji obiektów budowlanych, z wyjątkiem urządzeń technicznych

ulic oraz związanych z utrzymaniem i obsługą ruchu;

4.2. należy prowadzić sieci uzbrojenia terenu w liniach rozgraniczających ulic;

4.3. w liniach rozgraniczających ulicy należy realizować obustronne chodniki;

4.4. należy zachować cenne okazy drzew, tworzących chronioną aleję;

4.5. zakazuje się sytuowania wolnostojących nośników reklamowych, natomiast należy je

sytuować tylko w połączeniu z innymi elementami zagospodarowania przestrzeni;

wszelkie nośniki reklamowe powinny stanowić formę drugoplanową

w zagospodarowaniu terenu, nie zakłócającą widoczności w ruchu komunikacyjnym;

4. Projekty budowlane modernizacji istniejących i budowy nowych ulicy powinny zawierać rozwiązania techniczne zapobiegające rozprzestrzenianiu hałasu

komunikacyjnego poza ich granice ponad dopuszczalny poziom określony dla terenów z nimi sąsiadującymi.

5. Zasady podziału terenu:

6.1. dopuszcza się realizację nowych wydzieleni geodezyjnych bez określania ich warunków z zachowaniem przepisów szczególnych;

6.2. dopuszcza się wydzielenia pod infrastrukturę techniczną.

PRZEPISY KOŃCOWE

§ 11

Zgodnie z art.34 pkt 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 26.06.2003r.(Dz. Urz. Województwa Warmińsko-Mazurskiego Nr 121, poz.1599 z 07.08.2003r.) w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dzielnicy Próchnik w Elblągu, oprócz obowiązującego terminu pobierania jednorazowej opłaty planistycznej, wnoszonej na rzecz gminy z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem w/w planu w wysokości 30%, który upływa z dniem 21.08.2008r.

§12

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Prezydentowi miasta Elbląga.

§ 13

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