

**Uchwała Nr IV/64/2003
Rady Miejskiej w Elblągu
z dnia 27.02.2003**

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla „Bielany – część wschodnia” przy ul. Fromborskiej w Elblągu.

Działając na podstawie art. 40 ust. 1 i art. 18 ust. 2 pkt 5 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) oraz art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1999r. Nr 15, poz. 139, Nr 41, poz. 412 i Nr 111, poz. 1279, z 2000r. Nr 12, poz. 136, Nr 109, poz. 1157, Nr 120, poz. 1268, z 2001r. Nr 5, poz. 42, Nr 14, poz. 124, Nr 100, poz. 1085, Nr 115, poz. 1229 i Nr 154, poz. 1804 oraz z 2002r. Nr 25, poz. 253, Nr 113, poz. 984, Nr 130, poz. 1112)

Rada Miejska w Elblągu

po zapoznaniu się z wynikami badania spójności projektu planu z polityką przestrzenną określoną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Elbląga (uchwała nr XIX/311/96 Rady Miejskiej z dnia 29 sierpnia 1996r.) i prognozą skutków wpływu ustaleń planu na środowisko, postanawia co następuje:

§ 1

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego osiedla „Bielany – część wschodnia” położonego na terenie przy ul. Fromborskiej w Elblągu.
2. Ustalenia planu zawarte są w niniejszej uchwale oraz w załączniku graficznym – Rysunku planu w skali 1 : 2000, obowiązującym w zakresie określonym w uchwale.
3. Granice obszaru objętego ustaleniami przedstawia rysunek planu.

§ 2

1. Ilekroć 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) nieprzekraczalnej linii zabudowy – rozumie się przez to linię, poza którą nie mogą wykraczać żadne elementy obiektów kubaturowych.
 - c) powierzchni zabudowanej – rozumie się przez to łączne powierzchnie pod budynkami oraz pokryte nawierzchnią betonową, asfaltową i inną nieprzepuszczalną dla wód opadowych.
 - d) usługach i urządzeniach usługowych – rozumie się przez to ogół usług w zakresie: handlu, gastronomii, administracji, ochrony zdrowia, oświaty i wychowania oraz rzemiosła usługowego i obiekty wolnostojące lub wbudowane służące wykonaniu tych usług.
 - e) strefie funkcjonalnej – rozumie się przez to tereny o wspólnych wyróżniających się cechach użytkowania i zagospodarowania.
 - f) strefie ograniczonego zainwestowania – rozumie się przez to obszar, na którym możliwości wykorzystania i zagospodarowania podporządkowane są występującym lokalnie uwarunkowaniom.
 - g) zorganizowanej działalności inwestycyjnej – rozumie się przez to działalność, która obejmuje całość procesu realizacyjnego: przygotowanie projektów, realizację zabudowy i uzbrojenia oraz urządzenie terenu.

2. W miejscach, w których w rysunku planu nie określono przebiegu nieprzekraczalnej linii zabudowy jest ona tożsama z linią rozgraniczającą tereny, z zastrzeżeniem § 8 ust.8 i § 9 ust.7.

§ 3

1. Granice poszczególnych terenów, dla których zapisano ustalenia w planie, stanowią linie rozgraniczające, o przebiegu określonym w rysunku planu.
2. Wyznaczone liniami rozgraniczającymi tereny posiadają oznaczenie numerem porządkowym oraz symbolem literowym, określającym kategorię przeznaczenia.

§ 4

1. Na całym obszarze objętym ustaleniami planu wyklucza się:
 - a) instalowanie i użytkowanie urządzeń uciążliwych dla środowiska, w tym pieców i kotłowni opalanych węglem,
 - b) stosowanie na ulicach i dojazdach do działek nawierzchni nieutrwalonych,
 - c) budowę bezodpływowych zbiorników do gromadzenia ścieków,
 - d) lokalizowanie zakładów i urządzeń produkcyjnych oraz uciążliwych urządzeń usługowych,
 - e) znaczne zmiany ukształtowania terenu.
2. Stosownie do art. 114 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. – Prawo ochrony środowiska (Dz. U. Nr 62, poz. 627) określa się dopuszczalny poziom hałasu na terenie osiedla jak dla terenów przeznaczonych na cele rekreacyjno – wypoczynkowe poza miastem.

§ 5

1. Dla ochrony cennego zespołu starodrzewu ustanawia się strefę ochronną w granicach określonych w rysunku planu.
2. W granicach tej strefy wyklucza się:
 - a) wszelkie działania powodujące uszkodzenia pnia, korony oraz systemu korzeniowego drzew o obwodzie w pierśnicy 1,0 m. i większej, bez względu na gatunek,
 - b) wszelką zabudowę oraz pokrywanie powierzchni gruntu nawierzchniami betonowymi, asfaltowymi i innymi nieprzepuszczalnymi dla wód opadowych.
3. Wyklucza się wszelkie działania w otoczeniu wyznaczonej strefy powodujące niekorzystną dla chronionego starodrzewu zmianę stosunków wodnych w gruncie.
4. Dopuszczalne odstępstwo od powyższych ustaleń stanowi przejście w określonych w rysunku planu granicach strefy ograniczonego zainwestowania wzdłuż linii energetycznej 110kV uzbrojeniem: wodociąg, gazociąg i kabel energetyczny SN.
5. Ochroną na powyższych zasadach obejmuje się także starodrzew występujący poza strefą ochronną, jaki oznaczono na rysunku planu.

§ 6

Strefa funkcjonalna „U”

1. W skład strefy wchodzi teren oznaczony numerami porządkowymi 1, 2, 3, 4, 5, 6 i 7.
2. Dla terenów w strefie ustala się funkcję usługową.
3. Dla poszczególnych terenów w strefie określa się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania:
 - a) teren „1.UC”:

- 1) teren stanowi obszar zorganizowanej działalności inwestycyjnej,
 - 2) zabudowa usługowa o wysokości nie przekraczającej 2 kondygnacji i łącznej powierzchni sprzedażnej nie przekraczającej 2000 m²,
 - 3) parking o pojemności nie mniejszej niż 30 miejsc postojowych i nie większej niż 60 miejsc postojowych,
 - 4) łączna powierzchnia zabudowana nie większa niż 80% terenu;
- b) teren „2.UC”:
- 1) teren stanowi obszar zorganizowanej działalności inwestycyjnej,
 - 2) zabudowa usługowa o wysokości nie przekraczającej 2 kondygnacji i łącznej powierzchni sprzedażnej nie przekraczającej 2000 m²,
 - 3) parking o pojemności nie mniejszej niż 30 miejsc postojowych i nie większej niż 60 miejsc postojowych,
 - 4) łączna powierzchnia zabudowy nie większa niż 70% terenu;
- c) teren „3.UC” i „4.UC”:
- 1) teren stanowi obszar zorganizowanej działalności inwestycyjnej,
 - 2) zabudowa usługowa i mieszkaniowo-usługowa w układzie szeregowym, o wysokości 2÷3 kondygnacji,
 - 3) powierzchnia zabudowana nie może stanowić więcej niż 80 % powierzchni ogólnej terenu i każdej wydzielonej działki;
- d) teren „5.M/U”:
- 1) zasadę podziału terenu na działki budowlane przedstawia rysunek planu,
 - 2) zabudowa mieszkalno-usługowa wolnostojąca, o wysokości 1÷2 kondygnacji,
 - 3) powierzchnia zabudowana nie większa niż 60%,
 - 4) potrzeby parkingowe zrealizowane na terenie działki;
- e) teren „6.Upo”: szkoła podstawowa;
- f) teren „7.Upo”: przedszkole.

§ 7

Strefa funkcjonalna „MJ”

1. W skład strefy wchodzi tereny oznaczone numerami porządkowymi: 8, 9, 13, 14, 15 i 16.
2. Dla terenów w strefie ustala się funkcję mieszkaniową w formie zabudowy jednorodzinnej.
3. Zasadę podziału terenu w strefie na działki budowlane przedstawia rysunek planu.
4. Poszczególne tereny w strefie oraz ich fragmenty mogą stanowić obszar zorganizowanej działalności inwestycyjnej. W takim przypadku dopuszcza się:
 - zwiększenie intensywności zabudowy,
 - wprowadzenie zabudowy szeregowej,
 - inny niż w rysunku planu podział na działki, przy czym należy traktować jako wielkości minimalne:
 - a) dla zabudowy wolnostojącej – 600 m² powierzchni działki,
 - b) dla zabudowy szeregowej – 300 m² powierzchni działki.

Wyklucza się sposoby zabudowy i zagospodarowania ograniczające możliwości prawidłowego zagospodarowania i użytkowania terenów sąsiednich.

5. Maksymalną chłonność terenów określa się:
 - dla terenu 8.MJ na 60 mieszkań
 - dla terenu 13.MJ na 65 mieszkań
 - dla terenu 14.MJ na 25 mieszkań
 - dla terenu 15.MJ na 70 mieszkań
 - dla terenu 16.MJ na 35 mieszkań
6. Dopuszcza się przeznaczenie części kubatury budynku na urządzenia usługowe.
7. Maksymalną powierzchnię zabudowaną określa się na 40% powierzchni działki. Norma ta dotyczy także obszarów zorganizowanej działalności inwestycyjnej.
8. Wysokość budynków może wynieść maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne lub 2 kondygnacje i użytkowe poddasze, co łącznie nie może przekraczać 12 m., licząc od powierzchni terenu do najwyższego punktu kalenicy dachu; ograniczenie wysokości dotyczy głównej bryły budynku.
9. Odległość obiektów kubaturowych od ulic i dojazdów publicznych nie może być mniejsza niż 5 m.
10. Na terenie „13.MJ” wyznacza się wzdłuż ul. Fromborskiej nieprzekraczalną linią zabudowy, której przebieg określa rysunek planu.
11. Na terenie „15.MJ” wyznacza się strefę ograniczonego zainwestowania wzdłuż przebiegającej linii energetycznej do czasu likwidacji linii:

§ 8

Strefa funkcjonalna „MN”

1. W skład strefy wchodzi teren oznaczony numerami porządkowymi 17, 18 i 19.
2. Dla terenów w strefie ustala się funkcję mieszkaniową w formie zabudowy wielorodzinnej z dopuszczeniem jednorodzinnej.
3. Każdy teren w strefie stanowi obszar zorganizowanej działalności inwestycyjnej. Dopuszcza się łączenie terenów dla łącznego ich zagospodarowania.
4. Maksymalną chłonność terenów określa się:
 - dla terenu „17.MN” na 90 mieszkań,
 - dla terenu „18.MN” na 70 mieszkań,
 - dla terenu „19.MN” na 80 mieszkań.
5. Dopuszcza się lokalizację urządzeń usługowych jako obiektów wbudowanych lub wolnostojących.
6. Maksymalną powierzchnię zabudowaną określa się na 60% terenu.
7. Wysokość budynków może wynieść maksymalnie 3 kondygnacje i użytkowe poddasze, co łącznie nie może przekraczać 15 m., licząc od powierzchni terenu do najwyższego punktu kalenicy dachu; ograniczenie wysokości dotyczy głównej bryły budynku.
8. Wzdłuż ul. Fromborskiej wyznacza się nieprzekraczalną linią zabudowy, której przebieg określa rysunek planu.
9. Wyznacza się strefy ograniczonego zainwestowania:

- a) wzdłuż granicy między terenami „17.MN” i „18.MN” dla przeprowadzenia sieci infrastruktury technicznej,
- b) wzdłuż linii energetycznej przebiegającej przez tereny „18.MN” i „19.MN” – do czasu likwidacji linii.

§ 9

Strefa funkcjonalna „MP”

1. W skład strefy wchodzi tereny oznaczone numerami porządkowymi: 21, 22 i 23.
2. Dla terenów w strefie określa się funkcję mieszkaniową w formie zabudowy jednorodzinnej.
3. Zasadę podziału terenu w strefie na działki budowlane przedstawia rysunek planu.
4. Obowiązuje forma budynków wolnostojących.
5. Wysokość budynków może wynieść maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne lub 2 kondygnacje i użytkowe poddasze, co łącznie nie może przekraczać 12 m., licząc od powierzchni terenu do najwyższego punktu kalenicy dachu. Ograniczenie wysokości dotyczy głównej bryły budynku.
6. Maksymalną powierzchnię zabudowaną określa się na 30% powierzchni działki.
7. Odległość obiektów kubaturowych od ulic i dojazdów publicznych nie może być mniejsza niż 5 m.

§ 10

Strefa funkcjonalna „ZP”.

1. W skład strefy wchodzi tereny oznaczone numerami porządkowymi: 10, 11, 12, 20 i 21.
2. Dla terenów w strefie ustala się funkcję zieleni publicznej o charakterze zieleni krajobrazowej.
3. W zagospodarowaniu poszczególnych terenów należy uwzględnić:
 - a) docelową lokalizację na terenie 10.ZP pól golfowych;
 - b) na terenie 12.ZP lokalizację
 - klubu osiedlowego w miejscu oznaczonym: 12.1,
 - zbiornika wodnego, stanowiącego element kanalizacji deszczowej, w miejscu oznaczonym: 12.2,
 - urządzeń rekreacji ruchowej w luźnej lokalizacji;
 - c) na terenie 20.ZP lokalizację obiektu gastronomicznego z miejscami hotelowymi w miejscu wydzielonym liniami podziałów wewnętrznych i oznaczonym 20.1;
 - d) na terenie 24.ZP lokalizację zbiornika wodnego, stanowiącego element kanalizacji deszczowej w miejscu oznaczonym 24.1
 - e) parkingów i urządzeń infrastruktury technicznej w miejscach oznaczonych w rysunku planu
4. W urządzeniu terenów należy stosować:
 - a) adaptację i właściwe wyeksponowanie istniejącego starodrzewu,
 - b) nasadzenie grupowe drzew i krzewów gatunków charakterystycznych dla regionu, harmonizujące z ukształtowaniem terenu,
 - c) znaczny udział terenów trawiastych,

- d) zharmonizowane z ukształtowaniem terenu i nasadzeniami prowadzenie ciągów spacerowych i lokalizowanie urządzeń rekreacji ruchowej i małej architektury.
5. Na terenie „10.ZP, 12.ZP, 20.ZP” wyznacza się strefy ograniczonego zainwestowania:
- a) wzdłuż linii energetycznej 110kV,
 - b) jako rezerwę dla przeprowadzenia linii energetycznych 110kV.

§ 11

Układ komunikacyjny

1. Ustala się następującą klasyfikację ulic na terenie objętym ustaleniami planu:
 - a) ulica główna G:
 - ul. Fromborska „25.K – G2/2”,
 - b) ulica lokalna L:
 - ul. Okrężna „26.K – L1/2”
 - ul. projektowana „27.K - L.1/2”,
 - ul. projektowana „28.K - L.1/2”,
 - ul. projektowana „29.K - L.1/2”,
 - c) ulica dojazdowa D:
 - ul. projektowana „30.K – D1/2”,
 - ul. projektowana „31.K – D1/2”,
 - ul. projektowana „32.K – D1/2”,
 - ulice projektowane wewnętrzne w terenach mieszkaniowych.
2. Linie rozgraniczające ulic określa rysunek planu.
3. W pasie drogowym ulic należy umieścić:
 - a) ul. Fromborska „25.K – G2/2”:
 - dwie jezdnie dwupasowe,
 - obustronne chodniki,
 - dwukierunkową ścieżkę rowerową,
 - zatoki autobusowe,
 - pasy rozdzielające,
 - podziemne ciągi infrastruktury technicznej,
 - zieleń przyuliczną i oświetlenie,
 - b) ul. Okrężna „26.K – L1/2”, ulice projektowane „27.K – L1/2, 28.K – L1/2, 29.K – L1/2, 30.K – D1/2, 31.K – D1/2, 32.K – D1/2”:
 - dwupasową jezdnię,
 - obustronne chodniki,
 - podziemne ciągi infrastruktury technicznej,
 - zieleń przyuliczną i oświetlenie.
 - c) Ulice wewnętrzne w terenach mieszkaniowych:

- 5 - metrowej szerokości ciąg pieszo-jezdny lub 5 - metrowej szerokości jezdnię z jedno lub dwustronnymi chodnikami,
 - ciągi infrastruktury technicznej,
 - oświetlenie.
4. W pasie ulicy „28.K – L 1/2”, na odcinku określonych w rysunku planu wyznacza się strefę ograniczonego zainwestowania wzdłuż linii energetycznej 110kV.

§ 12

Infrastruktura techniczna

1. Ustala się następujący zakres infrastruktury technicznej w osiedlu:
 - a) energia elektryczna dla oświetlenia, urządzeń domowych i usług, częściowo także dla celów grzewczych.
 - b) gaz dla przygotowania posiłków, ciepłej wody użytkowej i ogrzewania pomieszczeń,
 - c) wodociąg wody pitnej,
 - d) kanalizacja sanitarna,
 - e) kanalizacja deszczowa,
 - f) telefon i telewizja kablowa.
2. Ustala się następujące zasady budowy sieci infrastruktury technicznej:
 - a) sieć i urządzenia sieciowe należy lokalizować na terenach komunalnych: w liniach rozgraniczających ulic i dojazdów oraz na terenach zieleni publicznej; dopuszczalne odstępstwa określają zapisy planu.
 - b) elektroenergetyka:
 - sieć SN – 15kV wyprowadzona z GPZ w północnych rejonach miasta,
 - stacje transformatorowe 15/0,4kV, dla których należy wydzielić, w lokalizacjach określonych w rysunku planu, działki o wymiarach 7,0 x 7,0 m.,
 - sieć kablowa nn.
 - c) gaz:

sieć gazowa średnioprężna, przyłączona do gazociągu Ø160 w ul. Fromborskiej, zasilanego ze stacji redukcyjno-pomiarowej I stopnia w Rubnie.
 - d) wodociąg:

sieć wodociągowa zaopatrywana z przewodu wodociągowego Ø250 i Ø300 w ul. Fromborskiej.
 - e) kanalizacja sanitarna:

sieć kanalizacyjna odprowadzająca ścieki grawitacyjnie do kolektora Ø400 w ul. Fromborskiej
 - f) kanalizacja deszczowa:

sieć kanalizacji deszczowej, odprowadzająca wody opadowe z lokalnych zlewni, po podczyszczeniu w stopniu określonym odrębnymi przepisami, do powierzchniowych odbiorników: stawów w naturalnych zagłębieniach terenu i cieków wodnych; lokalizację stawów na terenach 12.ZP i 24.ZP określa rysunek planu.
3. Na obszarze osiedla należy stosować urządzenia grzewcze indywidualne lub lokalne z dopuszczalnymi czynnikami grzewczymi; gaz, elektryczność, paliwa nieuciążliwe dla środowiska.

§ 13

Stawkę procentową, służącą do naliczania jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, pobieranej na podstawie art. 36 ust.3 ustawy z 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym, określa się na 30% wzrostu wartości nieruchomości.

§ 14

Uchwała podlega ogłoszeniu w dzienniku urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego.

§ 15

1. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta.
2. Zobowiązuje się Prezydenta Miasta do niezwłocznego przekazania niniejszej uchwały z załącznikiem w celu jej opublikowania.

§ 16

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia, z wyjątkiem § 15 ust.2, który wchodzi w życie z dniem podjęcia uchwały.

Przewodniczący Rady Miejskiej

Andrzej Kempieński