

UCHWAŁA NR XXIX/971/2002
RADY MIEJSKIEJ W ELBLĄGU
z dnia 20.06.2002R.

w sprawie „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego REJONU
MIASTECZKA SZKOLNEGO w Elblągu”.

Na podstawie art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 15 poz. 139 z 1999 r. z późniejszymi zmianami) oraz art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. Nr 142 poz. 1591 z 2001r. z późniejszymi zmianami) Rada Miejska w Elblągu uchwala, co następuje:

Rozdział I

Ustalenia ogólne

§1

1. Uchwala się „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego rejonu Miasteczka Szkolnego w Elblągu” położonego między ulicami Kościuszki, Podchorążych, Saperów, Mierosławskiego i Piechoty.
2. Obszar jak wyżej, oznaczony jest w Studium uwarunkowań i Kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Elbląga symbolem **Z3-1, c4, d, [1],[2], [4]** – co oznacza strefę umiarkowanego rozwoju bez znacznych przekształceń z zachowaniem struktury przestrzennej przy rewaloryzacji terenu (strefa B ochrony konserwatorskiej) i przy niezbędnej modernizacji i zmianach (pozostałe). Obszar jest strefą interesu miasta. Wskazane jest wspieranie procesu urbanizacji. Tereny otwarte do zainwestowania z preferencyjną funkcją mieszkaniową o niskiej intensywności wymagają specjalnej polityki przestrzennej (transformacja terenów rolniczych i ogrodów działkowych w niskointensywną funkcję mieszkaniową.
3. Ustalenia planu zawarte są w §§ 2 ÷26 niniejszej uchwały oraz w załączniku graficznym – rysunku planu w skali 1:1000, obowiązującym w zakresie określonym w uchwale.
4. Granice terenu objętego ustaleniami niniejszej uchwały przedstawia załącznik graficzny do uchwały .

§ 2

Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest:

1. umożliwienie promocji terenów w celu ich aktywizacji zgodnej z zasadami rozwoju zrównoważonego;
2. ochrona i rozwój wartości kulturowych struktury urbanistycznej i architektonicznej terenu

3. ustalenie zasad podziału i zbywania przez miasto nieruchomości oraz warunków zabudowy i zagospodarowania;
4. ustalenie organizacji ruchu kołowego i pieszego oraz zasad uzbrojenia podziemnego.

§ 3

1. Integralną częścią planu jest rysunek w skali 1:1000, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.
2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
 - a) linie rozgraniczające tereny publiczne i niepubliczne oraz o różnych zasadach zabudowy i zagospodarowania;
 - b) obowiązujące oraz nieprzekraczalne linie zabudowy.
3. Pozostałe oznaczenia graficzne mają charakter informacyjny bądź stanowią zalecenia planu
4. Użyte w niniejszej uchwale wyrażenie „uchwała” i „załącznik” bez dodatkowych określeń oznaczają odpowiednio niniejszą uchwałę i załącznik graficzny do uchwały

§ 4

Ilekróć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

1. **pierzei zabudowy** – należy przez to rozumieć ciąg budynków ustawionych frontem do ulicy,
2. **linii rozgraniczającej tereny publiczne od niepublicznych** - należy przez to rozumieć granice między ogólnodostępnym, niezabudowanym terenem komunalnym (ulica, plac, ciąg piesz, parking itp.) , a terenami stanowiącymi własność osób prawnych lub fizycznych,
3. **linii rozgraniczającej tereny o różnym sposobie zagospodarowania** - należy przez to rozumieć teoretyczne granice terenów o odmiennych funkcjach i wynikających z nich zróżnicowanych sposobach zagospodarowania - położonych na obszarze publicznym, stanowiącym własność komunalną, bądź stanowiących własność odrębnych podmiotów,
4. **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – rozumie się przez to linię która wraz z najbliższą przebiegającą linią rozgraniczającą ogranicza teren , na którym nie mogą być wznoszone obiekty budowlane , na które wymagane jest uzyskanie pozwolenia na budowę , z wyłączeniem ogrodzeń , dróg i dojazdów oraz urządzeń miejskiej infrastruktury technicznej.
5. **ustalonej linii zabudowy** – rozumie się przez to linię jednoznacznie określającą położenie ścian zewnętrznych co najmniej pierwszej kondygnacji naziemnej obiektów kubaturowych.
6. **wysokości zabudowy** - należy przez to rozumieć wysokość zewnętrznej ściany budynku, liczoną od poziomu terenu do poziomu dolnej krawędzi dachu,
7. **dachach stromych** - należy przez to rozumieć dachy co najmniej dwuspadowe, których połacie są nachylone do poziomu pod kątem co najmniej 30° - 45°;
8. **gęstości zabudowy** - należy przez to rozumieć wskaźnik, określający udział powierzchni zabudowanej w ogólnej powierzchni działki budowlanej bądź terenu kwartału zabudowy w %,

9. **funkcji nieuciążliwej** - należy przez to rozumieć funkcję (lub obiekt), których normalne funkcjonowanie:
- nie powoduje przekroczenia żadnego z parametrów dopuszczalnego poziomu szkodliwych lub uciążliwych oddziaływań na środowisko poza zajmowanym obiektem,
 - nie jest źródłem uciążliwych oddziaływań na środowisko poza zajmowanym obiektem,
 - nie powoduje nieodwracalnych zmian środowiska przyrodniczego w obrębie zajmowanej działki,

§5

Zasady kształtowania i funkcjonowania układu komunikacyjnego na obszarze rejonu Miasteczka Szkolnego ustala się w sposób następujący:

Podstawową ulicą projektowanego obszaru jest ul. Saperów w funkcji ulicy zbórczej 1Z(1/2) (jednojezdniowa, dwupasowa). Stanowi ona jednocześnie granicę wschodnią obszaru doprowadzając ruch do ulic Bema (G) na południu i Kościuszki (Z) na północy.

Główną ulicą na kierunku wschód-zachód jest ul. Piechoty wraz z nowoprojektowanym odcinkiem. Ulica ta w funkcji ulicy lokalnej 2L(1/2) łączy ulicę Saperów z ulicą Kościuszki i dalej poprzez ulicę Orzeszkowej z ulicą Sienkiewicza w funkcji G.

Kolejną istotną ulicą rejonu Miasteczka Szkolnego jest istniejący fragment ul. Podchorążych 3KL1/2, wraz z nowoprojektowanym odcinkiem obsługującym wewnątrz obszaru projektowanego. Ulica ta wyprowadza ruch kołowy w kierunku północno-wschodnim do ul. Saperów (01 Z1/2): dalej do projektowanej tzw. małej obwodnicy wschodniej przewidywanej w funkcji ulicy głównej G1/2.

Ulice pozostałe, sklasyfikowane w funkcji dojazdowej D uzupełniają obsługę komunikacyjną obszaru.

§6

- Zasady kształtowania i funkcjonowania infrastruktury technicznej na całym obszarze rejonu Miasteczka Szkolnego ustala się w sposób następujący:
 - zaopatrzenie w wodę , energię elektryczną i gaz , odprowadzenie ścieków sanitarnych i wód opadowych z terenów zabudowanych oraz usuwanie odpadów stałych odbywać się będzie wyłącznie w ramach działających w mieście systemów ;
 - zasilanie w ciepło z sieci miejskiej lub zastosowanie indywidualnych urządzeń grzewczych z wykorzystaniem energii elektrycznej lub gazu przewodowego; dopuszcza się stosowanie innych paliw nie uciążliwych dla środowiska .
 - kierunek zmian, modernizacji i rozwoju sieci ma zapewnić pokrycie wszystkich potrzeb mogących wystąpić w toku rozwoju zabudowy, infrastruktury usługowej i zagospodarowania terenu.
- Ustala się następujące warunki budowy sieci infrastruktury technicznej :
 - prowadzenie sieci i lokalizacja urządzeń sieciowych powinny się odbywać na terenach

- komunalnych ;
b) wszystkie sieci wykonać należy wyłącznie jako podziemne .

§7

1. Wyklucza się na terenie objętym ustaleniami:
 - 1) instalowanie i użytkowanie urządzeń uciążliwych dla środowiska , w tym pieców i kotłowni opalanych węglem .
 - 2) stosowania w pracach ziemnych i budowlanych materiałów odpadowych , jak popioły i pyły dymnicowe , zużle i odpady z produkcji odlewniczej itp.
 - 3) budowę lokalnych urządzeń do oczyszczania ścieków i zbiorników bezodpływowych do gromadzenia ścieków .
2. Dopuszcza się:
 - 1) instalację pieców i kominków opalanych drewnem,
 - 2) stosowanie w pracach ziemnych i budowlanych gruzu budowlanego i przetworzonych materiałów odpadowych posiadających stosowne certyfikaty i aprobaty techniczne .

§8

1. Dopuszczalny poziom dźwięku dla poszczególnych terenów należy przyjąć jak następuje:
 - a) wewnątrz terenów oznaczonych symbolami **16.UP i MN** – jak dla terenów wielogodzinne go pobytu młodzieży i terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
 - b) dla terenów wzdłuż ulic Kościuszki, Saperów i Piechoty – jak dla terenów w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tys. mieszkańców ze zwartą zabudową mieszkaniową i koncentracją obiektów administracji i usług.
2. Projekty budowlane modernizacji istniejących i budowy nowych ciągów komunikacji oraz parkingów powinny zawierać rozwiązania techniczne zapobiegające rozprzestrzenianiu dźwięku poza ich granice ponad dopuszczalny poziom określony dla terenów z nimi sąsiadujących.
3. Zwiększyć izolacyjność akustyczną przegród zewnętrznych i stolarki w budynkach mieszkalnych zlokalizowanych wzdłuż ulic Kościuszki, Saperów i Piechoty.
4. Niższe kondygnacje budynków narażonych na hałas zaleca się przeznaczyć na funkcje usługowe.
5. Wskazane jest nasadzenie pasów wielokondygnacyjnej zimozielonej zieleni (np. żywotniki) pomiędzy ulicą a zabudową narażoną na hałas.

Rozdział II

Ustalenia szczegółowe

§9

1. Ustalenia zawarte w §9 dotyczą terenu oznaczonego w załączniku symbolem **1.MW.**
Granice terenu określa załącznik .
2. Ustala się trwałą adaptację zespołu zabudowy mieszkaniowej o wysokiej intensywności zabudowy. Wysokość zabudowy do 5 kondygnacji. Dopuszcza się przeznaczenie parterów na funkcję usługową. Dojazd na teren osiedla zgodnie z załącznikiem graficznym.

§10

1. Ustalenia zawarte w §10 dotyczą terenu oznaczonego w załączniku symbolem **2.UA.** .Granice terenu określa załącznik
2. Ustala się przeznaczenie terenu pod usługi lub administrację.

§11

1. Ustalenia zawarte w §11 dotyczą terenów oznaczonych w załączniku symbolami **3.MS, 5.MS.** Granice terenów określa załącznik .
2. Ustala się przeznaczenie terenów pod zabudowę mieszkaniową średniej intensywności. – zabudowę jednorodzinną zwartą lub małe domy mieszkalne (3-5 mieszkań). Wzdłuż ul. Saperów – małe domy mieszkalne o dachach stromych krytych dachówką ceramiczną. Architektura w nawiązaniu do przedwojennych budynków mieszkalnych zlokalizowanych na rogu ulic Saperów i Bema.
3. Dopuszcza się przeznaczenie części kubatury budynku na nieuciążliwe funkcje usługowe.
4. Wysokość zabudowy do 2 kondygnacji nadziemnych z poddaszem użytkowym.
5. Prace ziemne wykonywać pod nadzorem archeologicznym.

§12

1. Ustalenia zawarte w §12 dotyczą terenów oznaczonych w załączniku symbolami **7.MS, 11.MS, 12.MS, 13.MS.** Granice terenów określa załącznik .
2. Ustala się przeznaczenie terenów na cele zabudowy mieszkaniowej o średniej intensywności z udziałem usług w parterowej części budynków.
3. Jako przeznaczenie dopuszczalne ustala się:
 - a) mieszkalnictwo zbiorowe, pensjonatowe, w tym niewielkie hotele,
 - b) usługi publiczne i komercyjne.
4. Przy ewentualnej przebudowie i rozbudowie budynków mieszkalnych oraz uzupełnianiu pierzei zabudowy wysokość nie powinna przekroczyć 3 kondygnacji z poddaszem użytkowym. Dachy strome, kryte dachówką ceramiczną, linia zabudowy min. 5m od linii regulacyjnej ul. Kościuszki.
13.MS – zespół zabudowy mieszkaniowej o średniej intensywności z dużym udziałem usług w parterowej części budynków. Przy ewentualnej przebudowie przewidzieć możliwość poszerzenia ul. Piechoty zgodnie z rysunkiem planu.

§13

1. Ustalenia zawarte w §13 dotyczą terenów oznaczonych w załączniku symbolami **4.MN, 6MN, 8.MN, 9.MN, 10.MN, 14.MN**.
Granice terenów określa załącznik.
2. Ustala się zespoły zabudowy mieszkaniowej o niskiej intensywności zabudowy.
Powierzchnia terenu zabudowanego 10-20%.
3. Dopuszcza się przeznaczenie części kubatury budynku na nieuciążliwe funkcje usługowe.
4. Wysokość zabudowy nie może przekroczyć dwóch kondygnacji nadziemnych oraz użytkowego poddasza. Odległość obiektów kubaturowych od ulic i dojazdów publicznych nie może być mniejsza niż 5 m.
5. W granicach obszaru nadzoru archeologicznego roboty ziemne należy prowadzić pod nadzorem archeologa.

§14

1. Ustalenia zawarte w §14 dotyczą terenu oznaczonego w załączniku pod symbolem **15.MS/MW**. Granice terenu określa załącznik.
2. Ustala się przeznaczenie terenu pod mieszkalnictwo wielorodzinne o średniej intensywności. Wjazd na teren osiedla od strony ul. Piechoty. Od miejsca wjazdu na teren w kierunku północnym zostawić pas wolny od zabudowy jako rezerwę komunikacyjną. Linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu. Wysokość zabudowy 3-4 kondygnacje z poddaszem użytkowym i dachem stromym, krytym dachówką ceramiczną. Zaleca się wykorzystanie budynku byłego zespołu koszarowego w zachowanej formie.
Na obszarze dopuszcza się ponadto lokalizowanie w dolnych kondygnacjach budynków
 - a) obiektów usług publicznych,
 - b) obiektów usług komercyjnych.
 Oraz lokalizowanie :
 - c) urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacyjnej,
 - d) garaży podziemnych lub wbudowanych.
3. Zagospodarowanie północno-zachodniej części terenu, zaznaczonej na rysunku planu jako obszar nadzoru archeologicznego, może się wiązać z koniecznością przeprowadzenia ekshumacji ewentualnych pochówków. Prace ziemne na tym obszarze należy prowadzić pod nadzorem archeologicznym.
4. Zabudowę wzdłuż ulicy Piechoty i ulic o symbolach **2KL1/2, 3KL1/2 i 4KD1/2** kształtować w układzie pierzejowym.
5. Odległość zabudowy mieszkaniowej od krawędzi jezdni ul. Piechoty min. 15 m.

§15

1. Ustalenia zawarte w §15 dotyczą terenów oznaczonych w załączniku symbolami **16.UP, 17.UP, 20.UP** –. Granice terenów określa załącznik.
2. Jako podstawowe przeznaczenie terenów ustala się usługi publiczne z przeznaczeniem gruntów pod:
 - a) usługi oświaty, kultury, opieki społecznej,
 - b) obiekty administracji publicznej,
 - c) tereny zieleni, sportu i rekreacji.
 Umożliwić przejście dla pieszych łączące teren **10KD1/2** z ul. Saperów.

Dopuszcza się lokalizację:

- a) urządzeń infrastruktury technicznej,
 - b) usług komercyjnych do obsługi użytkowników obiektów znajdujących się na tym terenie,
 - c) obiektów mieszkalnych związanych z użytkowaniem obiektów z podstawowym przeznaczeniem.
3. Wjazd na tereny **16.UP, 17.UP, 20.UP** w miejscach zaznaczonych na załączniku graficznym.
 4. Tereny są objęte ochroną konserwatorską **B**.

§16

1. Ustalenia zawarte w §16 dotyczą terenów oznaczonych w załączniku symbolami **18.MW, 22.MW, 23.MW**. Granice terenów określa załącznik .
2. Ustala się przeznaczenie terenów na cele zabudowy mieszkaniowej o wysokiej intensywności z udziałem usług w parterowej części budynków. Ustala się adaptację budynków mieszkalnych. Przy ewentualnej przebudowie i rozbudowie budynków mieszkalnych wysokość nie powinna przekroczyć 3 kondygnacje z poddaszem użytkowym. Dachy strome, kryte dachówką ceramiczną.
3. Jako przeznaczenie dopuszczalne ustala się:
 - c) mieszkalnictwo zbiorowe, pensjonatowe, w tym niewielkie hotele,
 - d) usługi publiczne i komercyjne.
4. Dla terenu **18.MW** obowiązuje strefa **B** ochrony konserwatorskiej.

§17

1. Ustalenia zawarte w §17 dotyczą terenu oznaczonego w załączniku symbolem **19KP/Z**. Granice terenu określa załącznik
2. Ustala się przeznaczenie terenu pod parking z dużym udziałem zieleni wysokiej oraz zieleń parkową.
3. Dojazd na parking od strony ulicy **10KD1/2**.
4. Zachować przejście dla pieszych łączące ulicę **10KD1/2** z ulicą Saperów.

§18

1. Ustalenia zawarte w §18 dotyczą terenu oznaczonego w załączniku symbolem **24.UC**. Granice terenu określa załącznik.
2. Jako podstawowe przeznaczenie dla terenu ustala się: usługi handlu i gastronomii oraz inne usługi komercyjne.
3. Przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) usługi publiczne,
 - b) mieszkalnictwo zbiorowe.

§19

1. Ustalenia zawarte w §19 dotyczą terenu oznaczonego w załączniku symbolem **21.KG**.
.Granice terenu określa załącznik.
2. Ustala się funkcję garażową. Dojazd do garaży od strony ul. Mierosławskiego.

§20

1. Ustalenia zawarte w §20 dotyczą terenów oznaczonych w załączniku symbolem **26.T, 27.T**.
Granice terenów określa załącznik.
2. Ustala się przeznaczenie terenów pod urządzenia techniczne.

§21

1. Ustalenia zawarte w §21 dotyczą terenów oznaczonych w załączniku symbolami **25.Z, 28.Z, 29.Z**. Granice terenów określa załącznik.
2. Ustala się przeznaczenie terenów pod zieleń miejską.

§22

Dla systemu komunikacyjnego ustala się **podstawowy układ ulic:**

1KZ1/2 - ul. Saperów.

Stanowi główny ciąg komunikacyjny na kierunku północ – południe dla wschodniego obszaru rejonu Miasteczka Szkolnego. Łączy ul. Bema z ul.Kościuszki.

Ulica zbiorcza , jednojezdniowa, o dwóch pasach ruchu, w liniach rozgraniczających o rozstawie 20 m. Jezdnia o szerokości 7.0 m. Chodniki dwustronne o szerokości min.2.0 m. Chodnik oddzielony od jezdni pasmem zieleni min. 2.0 m. Od strony budynków mieszkalnych utworzyć pas zieleni ochronnej o szerokości min. 2.0 m. Ulica obsługuje teren przyległy głównie poprzez skrzyżowania.

2KL1/2 – ul. Piechoty (przedłużona do ul.Saperów)

Ulica lokalna jednojezdniowa o dwóch pasach ruchu. Rozstaw linii rozgraniczających głównie 18 m, w części zachodniej zmienny. Jezdnia o szerokości 7 m. Chodniki dwustronne o szerokości min. 2.0 m oddzielone od jezdni pasem zieleni albo rzędem drzew.

Wjazd na teren osiedla **15.MS/MW** wyłącznie w miejscu zaznaczonym na załączniku graficznym.

Wyklucza się wjazdu na tereny **22.MW, 24.UC, 21.KG** od strony ulicy **2KL1/2**.

3KL1/2 – ul. bez nazwy

Ulica lokalna jednojezdniowa o dwóch pasach ruchu w liniach rozgraniczających o rozstawie min. 18 m. Jezdnia o szerokości 6 m.

Chodniki dwustronne o szerokości 2.0 m oddzielone od jezdni pasem zieleni albo rzędem drzew.

W granicach obszaru nadzoru archeologicznego roboty drogowe należy prowadzić pod nadzorem archeologa ze względu na konieczność przeprowadzenia ekshumacji ewentualnych pochówków.

4KD1/2, 5KD1/2, 6KD1/2, 7KD1/2, 8KD1/2, 9KD1/2, 10KD1/2, 11KD1/2, 12KD1/2, 14KD1/2.

Ulice dojazdowe. Linie rozgraniczające zgodnie z rysunkiem planu. Na wschodnim odcinku ulicy **7KD1/2** od strony przylegającej do obszaru **16.UP** przewidzieć miejsca parkingowe z dużym udziałem zieleni wysokiej. W granicach obszaru nadzoru archeologicznego roboty drogowe należy prowadzić pod nadzorem archeologa ze względu na konieczność przeprowadzenia ekshumacji ewentualnych pochówków lub badań archeologicznych.

13KPR -ciąg pieszo-rowerowy o szerokości min. 4 m.

Ustalenia końcowe

§23

Wyklucza się w zakresie zaopatrzenia w wodę , energię elektryczną i gaz , usuwania ścieków i odpadów stałych , odprowadzenia wód opadowych oraz ogrzewania pomieszczeń stosowania rozwiązań tymczasowych i przejściowych niezgodnych z ustaleniami §6 i §7.

§24

Zobowiązuje się Zarząd Miasta do koordynacji wszelkich działań w kierunku realizacji ustaleń planu dotyczących infrastruktury technicznej, układu podstawowego komunikacji lokalnej i dojazdowej oraz terenów publicznych.

§25

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

§26

Uchyla się ustalenia uchwały nr XXVI/133/88 Miejskiej Rady Narodowej w Elblągu

z dnia 13 czerwca 1988r. w sprawie miejscowego ogólnego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Elbląga w odniesieniu do terenu znajdującego się w granicach objętych ustaleniami niniejszej uchwały , przedstawionych w załączniku graficznym do niniejszej uchwały .

§27

1. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko – Mazurskiego.
2. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od jej ogłoszenia .

PRZEWODNICZĄCY
RADY MIEJSKIEJ W ELBLĄGU

ANDRZEJ KEMPIŃSKI

Komentarz: