



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA WARMIŃSKO-MAZURSKIEGO

---

Olsztyn, dnia 10 września 2020 r.

Poz. 3734

### UCHWAŁA NR XII/369/2020 RADY MIEJSKIEJ W ELBLĄGU

z dnia 25 czerwca 2020 r.

#### **w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu skrzyżowania ulic: Ogólnej i Fromborskiej w Elblągu**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293) 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 2020 r. poz. 713), w związku z uchwałą Nr XV/322/2016 Rady Miejskiej w Elblągu z dnia 21 kwietnia 2016 roku w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu skrzyżowania ulic: Ogólnej i Fromborskiej w Elblągu, po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy - miasta Elbląg, przyjętego uchwałą Nr XXXIII/825/2006 Rady Miejskiej w Elblągu z dnia 26 października 2006 roku, zmienionego uchwałą Nr XXVI/580/2010 Rady Miejskiej w Elblągu z dnia 21 stycznia 2010 roku - uchwała się, co następuje:

#### **Rozdział 1. PRZEPISY OGÓLNE**

**§ 1. 1.** Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego rejonu skrzyżowania ulic: Ogólnej i Fromborskiej w Elblągu, o powierzchni 2,87 ha, obejmujący obszar wewnątrz granic, które wyznaczają: od strony północnej, wschodniej i południowej - istniejące ogrody działkowe; od strony zachodniej - ulica Fromborska.

2. Szczegółowe granice obszaru objętego ustaleniami planu przedstawia rysunek planu na mapie sytuacyjno-wysokościowej w skali 1:1000, stanowiący załącznik graficzny nr 1 do niniejszej uchwały.

3. Rozstrzygnięcie w sprawie uwag wniesionych do projektu planu na etapie jego wyłożenia do publicznego wglądu zawiera załącznik nr 2 do niniejszej uchwały.

4. 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.

**§ 2.** Cały obszar planu znajduje się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Wysoczyzny Elbląskiej - Zachód, zgodnie z rysunkiem planu.

**§ 3.** W sprawach nieregulowanych niniejszą uchwałą zastosowanie mają przepisy odrębne, odnoszące się do właściwości obszaru objętego ustaleniami planu.

**§ 4.** Celem ustaleń zawartych w planie jest dokonanie regulacji planistycznych w zakresie przeznaczenia terenów oraz zasad zabudowy i zagospodarowania.

§ 5. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) planie - oznacza to niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego rejonu skrzyżowania ulic: Ogólnej i Fromborskiej w Elblągu;
- 2) uchwale - oznacza to niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Elblągu w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu skrzyżowania ulic: Ogólnej i Fromborskiej w Elblągu;
- 3) rysunku planu - oznacza to rysunek planu na mapie sytuacyjno - wysokościowej w skali 1:1000, stanowiący załącznik graficzny nr 1 do niniejszej uchwały;
- 4) obszarze planu - oznacza to teren wewnątrz granic opracowania, oznaczonych na rysunku planu, dla którego obowiązujące są ustalenia planu;
- 5) przepisach odrębnych - oznacza to inne przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 6) przeznaczeniu podstawowym - oznacza to rodzaj przeznaczenia terenu, które powinno dominować przestrzennie oraz decydować o formie zagospodarowania i zabudowy terenu oraz jego funkcjonowaniu; któremu powinny być podporządkowane inne rodzaje zagospodarowania terenu określone jako przeznaczenie uzupełniające;
- 7) przeznaczeniu uzupełniającym - oznacza to rodzaje przeznaczenia terenu, które dopełniają funkcjonalnie przeznaczenie podstawowe, na warunkach określonych w przepisach szczegółowych - poszczególnych kartach terenu;
- 8) nieprzekraczalnej linii zabudowy - oznacza to linię ograniczającą teren, na którym może być sytuowana zabudowa.

§ 6. 1. Integralną częścią uchwały jest załącznik graficzny nr 1, tj. rysunek planu w skali 1:1000.

2. Następujące oznaczenia graficzne w rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego ustaleniami planu;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) symbol literowy przyporządkowany poszczególnym terenom;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 5) zjazd.

3. Następujące oznaczenia graficzne w rysunku planu są informacyjnymi ustaleniami planu:

- 1) strefa Obszaru Chronionego Krajobrazu Wysoczyzny Elbląskiej - Zachód (rozporządzenie wojewody warmińsko - mazurskiego z dnia 3 listopada 2008 r. w sprawie OCHKWE - Zachód);
- 2) przebieg linii elektroenergetycznej 110 kV.

§ 7. Ustala się podział obszaru objętego planem na tereny o różnym przeznaczeniu lub o 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 - kartach terenów niniejszej uchwały.

§ 8. W planie określa się:

- 1) przeznaczenie terenów:
  - a) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i/lub mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem **MNW**,
  - b) teren rodzinnych ogrodów działkowych, oznaczony na rysunku planu symbolem **ZD**,
  - c) teren komunikacji pieszo-jezdnej, oznaczony na rysunku planu symbolem **KDX**.
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zawarte w przepisach szczegółowych niniejszej uchwały - kartach terenów;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, zawarte w przepisach szczegółowych niniejszej uchwały - kartach terenów;

- 4) wskaźniki zagospodarowania terenów i zasady kształtowania zabudowy, zawarte w przepisach szczegółowych niniejszej uchwały - kartach terenów;
- 5) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu w tym zakaz zabudowy, zawarte w przepisach szczegółowych niniejszej uchwały - kartach terenów;
- 6) zasady i warunki podziału nieruchomości, zawarte w przepisach szczegółowych niniejszej uchwały - kartach terenów;
- 7) zasady obsługi komunikacyjnej, zawarte w przepisach szczegółowych niniejszej uchwały - kartach terenów;
- 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy oraz zasady funkcjonowania systemów infrastruktury technicznej, zawarte w przepisach szczegółowych niniejszej uchwały - kartach terenów;
- 9) sposób tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, zawarty w przepisach szczegółowych niniejszej uchwały - kartach terenów;
- 10) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, wnoszoną na rzecz gminy z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem niniejszego planu, zgodnie z art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się dla poszczególnych terenów w przepisach szczegółowych niniejszej uchwały - kartach terenów.

§ 9. W planie nie określa się zasad i wymogów dotyczących problematyki przestrzennej nie występującej w obszarze planu, tj.:

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) terenów i obiektów podlegających ochronie, na podstawie przepisów odrębnych, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 4) zasad i warunków scalania nieruchomości, ponieważ nie przewiduje się procedury scalania na obszarze planu.

## **Rozdział 2. PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE KARTY TERENÓW**

### **§ 10. KARTA TERENU MNW; powierzchnia terenu MNW - 2,15 ha.**

1. Ustala się teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i/lub mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem **MNW**.

2. Przeznaczenie podstawowe terenu: funkcje mieszkaniowa jednorodzinna i/lub mieszkaniowa wielorodzinna.

3. Przeznaczenie uzupełniające terenu:

- 1) zieleń urządzone towarzysząca zabudowie;
- 2) obsługa komunikacyjna w zakresie dróg wewnętrznych, dojazdów i miejsc parkingowych podziemnych i otwartych naziemnych;
- 3) nieuciążliwe, podstawowe usługi osiedlowe, wyłącznie w parterach budynków zlokalizowanych bezpośrednio przy ulicy Fromborskiej, które nie powodują przekroczeń standardów jakości środowiska, określonych w przepisach odrębnych, ani pogorszenia warunków życia mieszkańców osiedla.

4. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: określają je ustalenia zawarte w punktach 6 i 7 niniejszej karty.

#### 5. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) teren leży w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Wysoczyzny Elbląskiej - Zachód - postępowanie w jego obrębie określają przepisy odrębne;
- 2) ustala się wymóg ochrony akustycznej dla funkcji mieszkaniowej zgodnie z przepisami odrębnymi.

#### 6. Zasady zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania działki budowlanej:
  - a) intensywność zabudowy:
    - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej -  $0,25 < I_n < 0,8$ ,
    - dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej -  $0,8 < I_n \leq 1,5$ .
  - b) maksymalna wielkość powierzchni zabudowanej działki:
    - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 25%,
    - dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej - 30%.
  - c) minimalna wielkość powierzchni biologicznie czynnej działki - 30%.
- 2) ustala się minimalną powierzchnię działki budowlanej dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 500 m<sup>2</sup>;
- 3) teren MNW stanowi obszar zintegrowanego inwestowania;
- 4) wzdłuż linii rozgraniczającej terenu przebiega linia energetyczna wysokiego napięcia 110 kV, ograniczenia w zagospodarowaniu terenu określają przepisy odrębne.

#### 7. Zasady kształtowania zabudowy:

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy:
  - a) w odległości 5 m od linii rozgraniczającej ulicy Fromborskiej - zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) w odległości od 25 m do 33 m od linii rozgraniczającej teren ZD - zgodnie z rysunkiem planu; ze względu na przebieg linii energetycznej wysokiego napięcia 110 kV - zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 2) minimalną odległość zabudowy od granic geodezyjnych działek i terenów, wydzielonych liniami rozgraniczającymi należy ustalać zgodnie przepisami odrębnymi;
- 3) ustala się maksymalną wysokość zabudowy:
  - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 10,5 m,
  - b) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej - 15,0 m.
- 4) ustala się dowolną geometrię dachów.

8. Zasady i warunki podziału terenu: podziały terenu powinny uwzględniać uwarunkowania terenowe, funkcjonalno-przestrzenne oraz zapewniać dojazdy do poszczególnych działek na podstawie przepisów odrębnych.

#### 9. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną terenu MNW - generalnie poprzez zjazd z ulicy Fromborskiej, wskazany w rysunku planu;
- 2) ustala się wewnętrzną obsługę komunikacyjną terenu, w formie ciągów pieszo - jezdnych;
- 3) miejsca parkingów należy realizować w liniach rozgraniczających terenu MNW poprzez parkingi podziemne i naziemne otwarte;
- 4) ilość miejsc parkingowych powinna zabezpieczać potrzeby zgodnie ze wskaźnikami:
  - a) 2 miejsca parkingowe dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) 1 miejsce parkingowe na 1 mieszkanie dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
  - c) realizację miejsc do parkowania na terenie działki budowlanej, na której realizowana jest inwestycja.

10. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

- 1) sieci infrastruktury technicznej należy prowadzić zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 2) zaopatrzenie w wodę, odprowadzanie wód opadowych należy realizować w ramach systemów obsługujących miasto;
- 3) ścieki sanitarne należy odprowadzać do zbiorczej kanalizacji sanitarnej;
- 4) zasilanie w energię należy zapewnić zgodnie z przepisami odrębnymi.

11. Sposób tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

12. Stawkę procentową, o której mowa w § 8 pkt 10 ustala się dla terenu MNW w wysokości 30 %.

#### **§ 11. KARTA TERENU ZD; powierzchnia terenu ZD - 0,64 ha.**

1. Ustala się teren rodzinnych ogrodów działkowych, oznaczony na rysunku planu symbolami ZD.
2. Przeznaczenie podstawowe terenu: rodzinne ogrody działkowe.
3. Przeznaczenie uzupełniające terenu: obsługa komunikacyjna w zakresie wewnętrznych dróg dojazdowych i miejsc postojowych dla potrzeb użytkowników rodzinnych ogrodów działkowych.
4. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: należy dążyć do estetycznego zagospodarowywania rodzinnych ogrodów działkowych przestrzegając przepisów odrębnych.

5. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: teren leży w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Wysoczyzny Elbląskiej - Zachód - postępowanie w jego obrębie określają przepisy odrębne.

6. Zasady zagospodarowania terenu: ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) minimalna wielkość powierzchni biologicznie czynnej terenu - 80%.

7. Zasady kształtowania zabudowy: zabudowę na terenie ogrodów działkowych regulują przepisy odrębne.

8. Zasady obsługi komunikacyjnej terenów:

- 1) miejsca parkingowe należy zapewnić w ilości zapewniającej obsługę użytkowników działek;
- 2) ustala się następującą dostępność komunikacyjną dla terenu ZD (objęty planem teren stanowi fragment jednego z ogrodów działkowych) - poprzez zjazdy z ulicy Fromborskiej i Okrężnej znajdujące się poza granicami planu.

9. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) sieci infrastruktury technicznej należy prowadzić zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 2) zaopatrzenie w wodę, odprowadzanie wód opadowych należy realizować w ramach systemów obsługujących miasto;
- 3) ścieki sanitarne należy odprowadzać do zbiorczej kanalizacji sanitarnej;
- 4) zasilanie w energię należy zapewnić zgodnie z przepisami odrębnymi;

10. Zasady i warunki podziału terenu ZD: nie określa się.

11. Stawkę procentową, o której mowa w § 8 pkt 10 ustala się dla terenu ZD w wysokości 30%.

#### **§ 12. KARTA TERENÓW KD.**

1. Ustala się teren komunikacji pieszo - jezdnej, oznaczony na rysunku planu symbolem KDX.

2. Zasady kształtowania i obsługi komunikacji: ustala się linie rozgraniczające ciągu pieszo - jezdnych, oznaczonego na rysunku planu symbolem KDX, szerokość w liniach rozgraniczających - według stanu istniejącego od 3,7 m do 4,1 m.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: tereny leżą w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Wysoczyzny Elbląskiej - Zachód - postępowanie w ich obrębie określają przepisy odrębne;

4. Zasady zagospodarowania terenu określają przepisy odrębne.
5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej - sieci infrastruktury technicznej należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi.
6. Zasady i warunki podziału terenów KDX - powinny być zgodne z przepisami odrębnymi.
7. Stawkę procentową, o której mowa w § 8 pkt 10 ustala się dla terenu KDX w wysokości 30 %.

### **Rozdział 3. PRZEPISY KOŃCOWE**

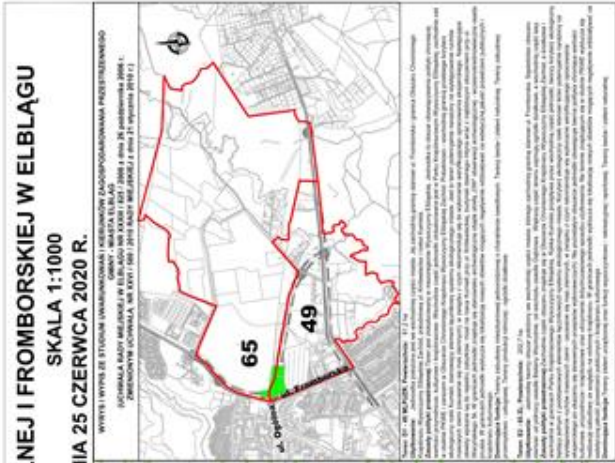
**§ 13.** Zgodnie z art. 34 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu ulicy Królewieckiej, między ulicami Marymoncką, Fromborską a osiedlem Dąbrowa w Elblągu, uchwalonego Uchwałą nr XXVI/714/2013 Rady Miejskiej w Elblągu z dnia 14 listopada 2013 r., w odniesieniu do terenu znajdującego się w granicach objętych ustaleniami niniejszej uchwały.

**§ 14.** Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Elbląg.

**§ 15.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego.

Przewodniczący Rady Miejskiej w Elblągu  
Antoni Czyżyk

Załącznik Nr 1  
do uchwały Nr XII/369/2020  
Rady Miejskiej w Elblągu  
z dnia 25 czerwca 2020 r.



Załącznik Nr 2  
do uchwały Nr XII/369/2020  
Rady Miejskiej w Elblągu  
z dnia 25 czerwca 2020 r.

**Rozstrzygnięcie w sprawie uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu skrzyżowania ulic: Ogólnej i Fromborskiej w Elblągu**

W trakcie wyłożenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu skrzyżowania ulic: Ogólnej i Fromborskiej w Elblągu do publicznego wglądu, w okresie od 12.02.2020 r. do dnia 06.03.2020 r. oraz w terminie wnoszenia uwag wyznaczonym w obwieszczeniu na dzień 23.03.2020 r, zgodnie z procedurą określoną w art. 17 pkt 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293) wpłynęło jedno pismo z 2 uwagami dotyczącymi:

- przebiegu trasy linii elektroenergetycznej 110 kV; obecnie trasa linii przebiega wzdłuż podziału geodezyjnego (linii rozgraniczającej terenu MNW),
- wprowadzenie jako funkcji uzupełniającej nieuciążliwych usług podstawowych w parterach budynków zlokalizowanych przy ulicy Fromborskiej.

Po rozpatrzeniu uwag zostały one uwzględnione.

Załącznik Nr 3  
do uchwały Nr XII/369/2020  
Rady Miejskiej w Elblągu  
z dnia 25 czerwca 2020 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293) oraz art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713) Rada Miejska w Elblągu rozstrzyga co następuje:

Na obszarze objętym opracowaniem planu nie występują inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej przewidziane do realizacji w związku ze uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

W ramach procedury planistycznej na podstawie art. 17 pkt 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu skrzyżowania ulic: Ogólnej i Fromborskiej w Elblągu, sporządzono prognozę skutków finansowych uchwalenia planu. Opracowanie jest dostępne w Urzędzie Miejskim w Elblągu -Departament Skarbnika Miasta.