



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA WARMIŃSKO-MAZURSKIEGO

---

Olsztyn, dnia 27 października 2021 r.

Poz. 3963

### UCHWAŁA NR XIX/581/2021 RADY MIEJSKIEJ W ELBLĄGU

z dnia 23 września 2021 r.

#### **w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w narożniku ulicy Świętego Ducha i Bulwaru Zygmunta Augusta w Elblągu**

Na podstawie art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741, 784, 922) 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 2021 r. poz. 1372) w związku z Uchwałą Nr VIII/259/2019 Rady Miejskiej w Elblągu z dnia 28 listopada 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w narożniku ulicy Świętego Ducha i Bulwaru Zygmunta Augusta w Elblągu, stwierdzając, 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 r., zmienionego Uchwałą Nr XXVI/580/2010 Rady Miejskiej w Elblągu roku z dnia 21 stycznia 2010 roku uchwała się, co następuje:

#### **Rozdział 1. PRZEPISY OGÓLNE**

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu w narożniku ulicy Świętego Ducha i Bulwaru Zygmunta Augusta w Elblągu.

2. Szczegółowe granice obszaru objętego ustaleniami planu przedstawia rysunek planu na mapie sytuacyjno-wysokościowej w skali 1:500, 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.

5. Dane przestrzenne w rozumieniu art. 3 pkt 1 ustawy z dnia 4 marca 2010 r. o infrastrukturze informacji przestrzennej, zawiera załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.

§ 2. W sprawach nieuregulowanych niniejszą uchwałą zastosowanie mają przepisy odrębne, odnoszące się do właściwości obszaru objętego ustaleniami planu.

§ 3. Celem niniejszej uchwały jest ustalenie przeznaczenia oraz zasad zagospodarowania i zabudowy obszaru objętego ustaleniami planu.

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

- 1) planie – oznacza to niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu w narożniku ulicy Świętego Ducha i Bulwaru Zygmunta Augusta w Elblągu;

- 2) uchwale – oznacza to niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Elblągu w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w narożniku ulicy Świętego Ducha i Bulwaru Zygmunta Augusta w Elblągu;
- 3) rysunku planu – oznacza to rysunek planu na mapie sytuacyjno - wysokościowej w skali 1:500, stanowiący załącznik graficzny nr 1 do niniejszej uchwały;
- 4) przepisach odrębnych – oznacza to inne przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 5) 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;
- 6) przeznaczeniu uzupełniającym – oznacza to rodzaje przeznaczenia terenu, które dopełniają funkcjonalnie przeznaczenie podstawowe, na warunkach określonych w przepisach szczegółowych – karcie terenu U;
- 7) obowiązującej linii zabudowy – oznacza to linię, na której mają być sytuowane frontowe ściany budynków, linię tę mogą przekraczać elementy budynku określone w ustaleniach szczegółowych – karcie terenu U; przebieg obowiązującej linii zabudowy może ulec korektom na podstawie wyników stosownych badań archeologicznych;
- 8) nieprzekraczalnej linii zabudowy – oznacza to linię ograniczającą teren, na którym mogą być sytuowane budynki, linię tę mogą przekraczać elementy budynku określone w ustaleniach szczegółowych – karcie terenu U;
- 9) zabudowie pierzejowej – oznacza to ciąg frontowych elewacji budynków lub segmentów – części elewacji budynku stanowiących kompozycyjną odrębność, ustawionych w jednej linii;
- 10) segmencie – oznacza to powtarzającą się część elewacji frontowej zabudowy pierzejowej, wyrażoną w gabarytach szczytowej elewacji frontowej historycznej kamienicy;
- 11) strefie niższej zabudowy – oznacza to strefę, w której maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych to 3, w tym poddasze użytkowe.

§ 5. 1. Integralną częścią uchwały jest załącznik graficzny nr 1, tj. rysunek planu w skali 1:500.

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

- 1) granica obszaru objętego ustaleniami planu;
- 2) linia rozgraniczająca teren pokrywająca się z granicą obszaru objętego ustaleniami planu;
- 3) symbol literowy U i kolor określające przeznaczenie terenu na funkcję zabudowy usługowej oraz wielkość powierzchni terenu;
- 4) obowiązująca linia zabudowy;
- 5) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 6) obiekty wskazane do odtworzenia w zakresie kubatury obiektu i fasady frontowej;
- 7) strefa niższej zabudowy.

3. Następujące oznaczenie graficzne na rysunku planu jest informacyjne, wprowadzające uwarunkowanie wynikające z przepisów odrębnych: granica portu morskiego Elbląg.

§ 6. W planie określa się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem U;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zawarte w przepisach szczegółowych niniejszej uchwały – karcie terenu U;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, zawarte w przepisach szczegółowych niniejszej uchwały – karcie terenu U;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej, zawarte w przepisach szczegółowych niniejszej uchwały – karcie terenu U;

- 5) wskaźniki zagospodarowania terenu i parametry kształtowania zabudowy, zawarte w przepisach szczegółowych niniejszej uchwały – karcie terenu U;
- 6) szczegółowe zasady i warunki podziału nieruchomości, zawarte w przepisach szczegółowych niniejszej uchwały – karcie terenu U;
- 7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji, zawarte w przepisach szczegółowych niniejszej uchwały – karcie terenu U;
- 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, zawarte w przepisach szczegółowych niniejszej uchwały – karcie terenu U;
- 9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, zawarty w przepisach szczegółowych niniejszej uchwały – karcie terenu U;
- 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 w przepisach szczegółowych niniejszej uchwały – karcie terenu U.

§ 7. W planie nie określa się:

- 1) zasad kształtowania krajobrazu, ponieważ nie przewiduje się szczególnej ochrony krajobrazu poza ustaleniami zawartymi w karcie terenu;
- 2) wymagań wynikających z kształtowania przestrzeni publicznych, ponieważ nie zachodzą przesłanki do ich określenia;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, obszarów osuwania się mas ziemnych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa, ponieważ:
  - a) na obszarze planu nie występują tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów, tereny górnicze, obszary osuwania się mas ziemnych, obszary szczególnego zagrożenia powodzią,
  - b) w odniesieniu do obszaru objętego planem w obowiązującym planie zagospodarowania przestrzennego województwa nie wskazano krajobrazów priorytetowych oraz nie wykonano audytu krajobrazowego;
- 4) szczegółowych zasad i warunków scalania nieruchomości, ponieważ nie przewiduje się procedury scalania na obszarze planu;
- 5) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu w tym zakazu zabudowy, ponieważ nie zachodzą przesłanki do ich określenia.

## **Rozdział 2.** **PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE** **KARTA TERENU**

§ 8. Karta terenu U - powierzchnia terenu - 0,21 ha.

1. Ustala się teren zabudowy usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem U.
2. Przeznaczenie podstawowe terenu: zabudowa usługowa.
3. Przeznaczenie uzupełniające terenu:
  - 1) zieleni urządzonej towarzyszącej zabudowie;
  - 2) sieci i obiekty infrastruktury technicznej;
  - 3) stanowiska postojowe w bryle budynku lub w garażu podziemnym;
  - 4) obsługa komunikacyjna w zakresie dróg wewnętrznych, dojazdów, dojeżdżalnic pieszo-rowerowych.
4. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: określają je ustalenia zawarte w ust. 6, 7 i 8 niniejszej karty.

5. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: oddziaływanie związane z usługową funkcją terenu nie może przekraczać standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych i nie może być źródłem uciążliwych oddziaływań na sąsiednią zabudowę mieszkaniową zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) teren znajduje się w strefie „W” ścisłej ochrony archeologicznej;
- 2) teren znajduje się w strefie „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej;
- 3) zasady obowiązujące w strefach, o których mowa w pkt 1 i 2: wszelką działalność inwestycyjną i remontową należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) zasady dla nowo projektowanej zabudowy:
  - a) zabudowa śródmiejska,
  - b) zabudowę kształtować, jako pierzejową zabudowę ulic Świętego Ducha, Bulwar Zygmunta Augusta, składającą się z segmentów o indywidualnych rozwiązaniach architektonicznych,
  - c) indywidualne rozwiązania architektoniczne kamienic należy podkreślić:
    - zróżnicowaniem rozwiązań architektoniczno-kompozycyjnych fasad poszczególnych kamienic,
    - zróżnicowaną konstrukcją dachów w układach szczytowych, kalenicowych lub przysłoniętych attyką,
    - zróżnicowaniem poziomów otworów okiennych w sąsiednich kamienicach,
    - wysokością, układem i kształtem okien,
    - fakturą materiałów elewacyjnych;
- 5) wskazuje się obiekty do odtworzenia w zakresie kubatury i fasad frontowych od strony ulicy Świętego Ducha;
- 6) w przypadku pozostałych fasad należy eliminować styl historyzujący, dopuszcza się możliwość stosowania historycznego detalu w sposób niesugerujący, że kamienica jest obiektem zrekonstruowanym lub oryginałem z określonej epoki stylowej.

7. Zasady zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania:
  - a) intensywność zabudowy –  $3,6 > I_n > 1,0$ ,
  - b) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy – 60% terenu,
  - c) minimalna wielkość powierzchni terenu biologicznie czynnego – 5% działki budowlanej;
- 2) dopuszcza się lokalizację budynków bezpośrednio przy granicy działki budowlanej z zachowaniem przepisów odrębnych z zakresu prawa budowlanego oraz przepisów szczegółowych planu oraz linii zabudowy określonych na rysunku planu;
- 3) teren znajduje się w całości w strefie ograniczającej wysokość zagospodarowania, określonej w dokumentacji rejestracyjnej lotniska, w której nieprzekraczalne ograniczenie wysokości obiektów naturalnych i zieleni określają przepisy odrębne;
- 4) zabrania się budowy lub rozbudowy obiektów budowlanych, które mogą stanowić źródło żerowania ptaków, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) teren znajduje się częściowo w granicach administracyjnych portu Elbląg, wobec którego postępowanie określają przepisy odrębne.

8. Zasady kształtowania zabudowy:

- 1) nieprzekraczalna i obowiązująca linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy – nie wyżej niż budynek przy ulicy Świętego Ducha 3/7;
- 3) liczba kondygnacji nadziemnych:

- a) 5, z wyjątkiem w lit. b,
  - b) 3, w tym poddasze użytkowe – strefa niższej zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) geometria dachów:
- a) dach dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale 25°-55°,
  - b) dopuszcza się dachy płaskie,
  - c) dopuszcza się przysłonięcie dachu attyką,
  - d) główne połacie dachu symetryczne,
  - e) kierunek głównej kalenicy budynku: w układzie prostopadłym lub równoległym względem ul. Bulwar Zygmunta Augusta; z wyjątkiem bryły tworzącej pierzeję z budynkiem przy ul. Świętego Ducha 3/7, dla której ustala się w układzie prostopadłym do ul. Świętego Ducha,
  - f) pokrycie dachu – dachówka ceramiczna w kolorze ceglastoczerwonym, szkło, kamień, blacha tytanowo-cynkowa, blacha miedziana,
  - g) lit. e) i f) nie dotyczą dachów płaskich;
- 5) obowiązującą linię zabudowy mogą przekraczać elementy obiektu takie jak: schody do budynku, gzymsy, okapy, zadaszenia nad wejściami do budynków, podjazdy dla osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w przepisach odrębnych, zaś od strony ul. Bulwar Zygmunta Augusta i ul. Świętego Ducha również przedproża i wykusze;
- 6) nieprzekraczalną linię zabudowy mogą przekraczać elementy obiektu takie jak: schody do budynku, balkony, gzymsy, okapy, zadaszenia nad wejściami do budynków, podjazdy dla osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w przepisach odrębnych;
- 7) w elewacjach stosować wysokiej jakości tradycyjne materiały wykończeniowe;
- 8) teren znajduje się w strefie ograniczającej wysokość zagospodarowania i zabudowy, określonej w dokumentacji rejestracyjnej lotniska, w której nieprzekraczalne ograniczenie wysokości budowli, urządzeń i ich wyposażenia określają przepisy odrębne.
9. Szczegółowe zasady i warunki podziału nieruchomości: podziały terenu powinny zapewnić dostęp do drogi publicznej dla każdej działki budowlanej na podstawie przepisów odrębnych.
10. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:
- 1) ustala się obsługę komunikacyjną terenu z drogi poza granicą planu (ul. Świętego Ducha, ul. Bulwar Zygmunta Augusta);
  - 2) minimalna liczba stanowisk postojowych – nie określa się.
11. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:
- 1) sieci infrastruktury technicznej należy prowadzić zgodnie z 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.
12. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: przez 5 lat od dnia wejścia w życie planu dopuszcza się tymczasowe zagospodarowanie terenu pod stanowiska postojowe oraz zieleń.
13. Stawkę procentową, o której mowa w §6 pkt 10 ustala się w wysokości 30%.

**Rozdział 3.**  
**PRZEPISY KOŃCOWE**

§ 9. Tracą moc ustalenia dotyczące fragmentu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zatwierdzonego Uchwałą Nr XXIX/525/97 Rady Miejskiej w Elblągu z dnia 27 listopada 1997 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Starego Miasta w Elblągu (Dz. U. Woj. Elbl. z 1997 r. nr 18, poz. 152) dla obszaru znajdującego się w granicach niniejszego planu.

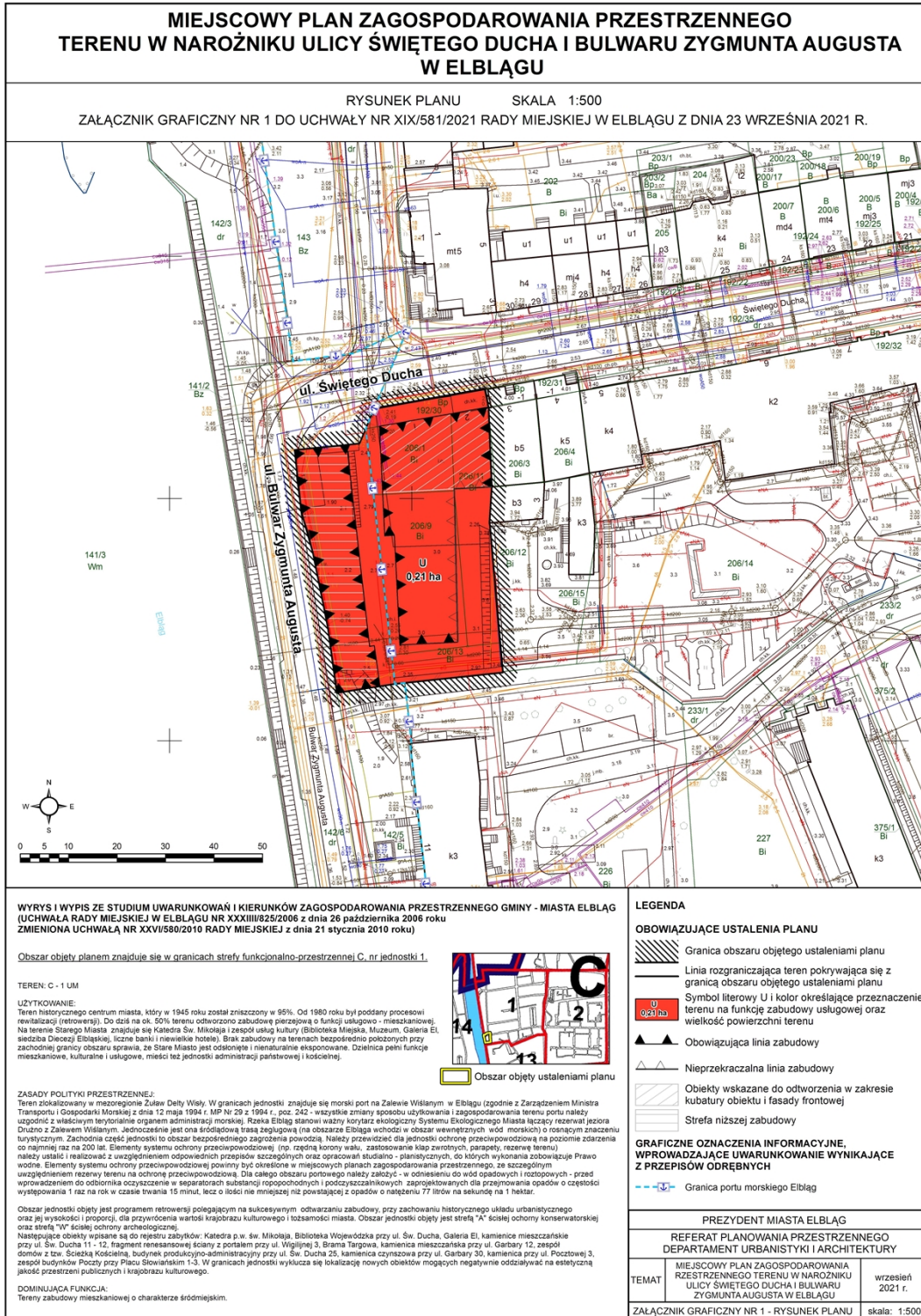
§ 10. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Elbląg.

§ 11. 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 XIX/581/2021  
 Rady Miejskiej w Elblągu  
 z dnia 23 września 2021 r.



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XIX/581/2021  
Rady Miejskiej w Elblągu  
z dnia 23 września 2021 r.

**Rozstrzygnięcie w sprawie uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w narożniku ulicy Świętego Ducha i Bulwaru Zygmunta Augusta w Elblągu**

W trakcie wyłożenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w narożniku ulicy Świętego Ducha i Bulwaru Zygmunta Augusta w Elblągu do publicznego wglądu, w okresie od 28.06.2021 r. do dnia 26.07.2021 r. oraz w terminie wnoszenia uwag wyznaczonym w obwieszczeniu na dzień 12.08.2021 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 2021 r. poz. 741, 784, 922) wpłynęło jedno pismo z uwagą dotyczącą zachowania i odtworzenia historycznej zabudowy.

Po rozpatrzeniu uwagi została ona uwzględniona przez Prezydenta Miasta Elbląg.



Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XIX/581/2021  
Rady Miejskiej w Elblągu  
z dnia 23 września 2021 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 2021 r. poz. 741, 784, 922) oraz art 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2021 r. poz. 1372) Rada Miejska w Elblągu rozstrzyga, co następuje:

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

W ramach procedury planistycznej na podstawie art. 17 pkt 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w narożniku ulicy Świętego Ducha i Bulwaru Zygmunta Augusta w Elblągu, sporządzono prognozę skutków finansowych uchwalenia planu. Dokument jest dostępny w Urzędzie Miejskim w Elblągu – Departament Skarbnika Miasta.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XIX/581/2021

Rady Miejskiej w Elblągu

z dnia 23 września 2021 r.

Zalacznik4.gml

**Rada Miejska w Elblągu na podstawie art. 67a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741, 784, 922) przygotowała dane przestrzenne dla zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego na wschód od ulicy Wschodniej w Elblągu, które stanowią załącznik w postaci cyfrowej do uchwały.**