

Uchwała Nr VI/129/2011
Rady Miejskiej w Elblągu

z dnia 26 maja 2011 roku

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wydzielonego terenu w osiedlu Zakrzewo 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; z 2004 r. Nr 6, poz. 41 i Nr 141, poz. 1492; z 2005r. Nr 113, poz. 954 i Nr 130, poz. 1087; z 2006r. Nr 45, poz. 319 i Nr 225, poz. 1635; z 2007r. Nr 127, poz. 880; z 2008r. Nr 123, poz. 803; Nr 199, poz. 1227; Nr 201, poz. 1237; Nr 220, poz. 1413; z 2010r. Nr 24, poz. 124; Nr 75, poz. 474; Nr 106, poz. 675; Nr 119, poz. 804; Nr 130, poz. 871; Nr 149, poz. 996; Nr 155, poz. 1043; z 2011r. Nr 32, poz. 159) 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 2001 r. Nr 142 poz. 1591; z 2002 r. Nr 23 poz. 220; Nr 62 poz. 558; Nr 113 poz. 984, Nr 153 poz. 1271, Nr 214 poz. 1806; z 2003 r. Nr 80 poz. 717, Nr 162 poz. 1568; z 2004 r. Nr 102 poz. 1055, Nr 116 poz. 1203, Nr 167 poz. 1759; z 2005 r. Nr 172 poz. 1441, Nr 175 poz. 1457; z 2006 r. Nr 17 poz. 128, Nr 181 poz. 1337; z 2007 r. Nr 48, poz. 327; Nr 138, poz. 974, Nr 173, poz. 1218; z 2008 r. Nr 180, poz. 1111, Nr 223 poz. 1458; z 2009 r. Nr 52 poz. 420, Nr 157, poz. 1241 oraz z 2010 r. Nr 28, poz. 142 i 146, Nr 40, poz.230 i Nr 106, poz. 675), stwierdzając, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy – miasta Elbląg przyjętym uchwałą Nr XXXIII/825/2006 Rady Miejskiej w Elblągu z dnia 26 października 2006 roku, zmienionym uchwałą Rady Miejskiej w Elblągu Nr XXVI/580/2010 roku z dnia 21 stycznia 2010 roku), Rada Miejska w Elblągu

uchwała, co następuje:

PRZEPISY OGÓLNE

§ 1

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wydzielonego terenu w osiedlu Zakrzewo w Elblągu, którego granice, przedstawione na załączniku graficznym nr 1 do niniejszej uchwały, wyznaczają:
 - 1) od północy: ul. Ogólna;
 - 2) od wschodu: ul. Żyrardowska;
 - 3) od zachodu: ul. Płk Stanisława Dąbka;
 - 4) od południa: ul. Wiślicka.
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.

§ 2

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) granice obszaru objętego planem;
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) symbole literowo – cyfrowe przyporządkowane poszczególnym terenom;
 - 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - 5) miejsce prowadzonej ścieżki rowerowej w wydzielonych terenach komunikacji;
 - 6) lokalizacja akcentu w kompozycji urbanistycznej.

§ 3

Ilekróć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **uchwale, planie, rysunku planu** bez dodatkowych określeń – rozumie się przez to odpowiednio: niniejszą uchwałą, miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego uchwalony niniejszą uchwałą oraz rysunek planu stanowiący załącznik graficzny do niniejszej uchwały;
- 2) **przepisach szczegółowych** – oznacza to inne przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych;
- 3) **powierzchni terenu biologicznie czynnej** – rozumie się przez to grunt rodzimy pokryty roślinnością oraz wodę powierzchniową na działce budowlanej, a także 50% sumy nawierzchni tarasów i stropodachów, urządzonych jako stałe trawniki lub kwietniki na podłożu zapewniającym ich naturalną wegetację, o powierzchni nie mniejszej niż 10m²;
- 4) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – oznacza to linię ograniczającą 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) **powierzchni zabudowy** – rozumie się przez to powierzchnię pod budynkami.
- 6) **budynku** – należy przez to rozumieć taki obiekt budowlany, który jest trwale związany z gruntem, wydzielony z przestrzeni za pomocą przegród budowlanych oraz posiada fundamenty i dach;
- 7) **wysokości budynku:**
 - a) wyrażonej w metrach – należy przez to rozumieć pionowy wymiar budynku, liczony od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku do górnej krawędzi ściany zewnętrznej, gzymsu lub attyki w przypadku dachów płaskich, bądź do najwyższej położonej krawędzi dachu (kalenicy) lub punktu zbiegu połaci dachowych w przypadku dachów stromych (nie dotyczy to w szczególności akcentów architektonicznych i masztów);
 - b) wyrażonej w liczbie kondygnacji – należy przez to rozumieć liczbę kondygnacji nadziemnych projektowanych budynków w rozumieniu przepisów szczególnych.

- 8) **akcencie w kompozycji urbanistycznej** – oznacza to podkreślenie miejsca poprzez zastosowanie wyższej zabudowy narożnika oraz zastosowanie wyróżniającej się architektury zabudowy.
- 9) **usługach nie zakłócających funkcji mieszkaniowej** – należy przez to rozumieć działalność usługową, której prowadzenie nie powoduje przekroczenia standardów emisyjnych przewidzianych dla zabudowy mieszkaniowej;
- 10) **standardach emisyjnych** – w rozumieniu przepisów Prawo ochrony środowiska;
- 11) **powierzchni sprzedaży** – należy przez to rozumieć tę część ogólnodostępnej powierzchni obiektu handlowego stanowiącego całość techniczno – użytkową, przeznaczonego do sprzedaży detalicznej, w której odbywa się bezpośrednia sprzedaż towarów (bez wliczania do niej powierzchni usług i gastronomii oraz powierzchni pomocniczej, do której zalicza się powierzchnie magazynów, biur, komunikacji, ekspozycji wystawowej itp.);
- 12) **intensywności zabudowy** – rozumie się przez to stosunek powierzchni całkowitej budynków do powierzchni działki budowlanej, na której się te budynki znajdują, gdzie powierzchnia całkowita budynków oznacza sumę powierzchni wszystkich kondygnacji naziemnych wszystkich budynków znajdujących się na danym terenie, licząc po zewnętrznym obrysie murów;

§ 4

Na obszarze objętym ustaleniami planu, ustala się jako nadrzędny cel polityki przestrzennej:

- 1) ustalenie zasad zabudowy i zagospodarowania dla terenu i otoczenia centrum handlowo – usługowego oraz określenie zakresu możliwych przekształceń istniejącej zabudowy.

§ 5

- 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 literowo – cyfrowymi. Zasady zabudowy i zagospodarowania dla wyróżnionych terenów zawarte są w przepisach szczegółowych niniejszej uchwały.
- 2. Linie rozgraniczające, o których mowa w ust.1, poprowadzono po funkcjonujących liniach podziałów geodezyjnych lub należy wyznaczyć je geodezyjnie w projektach podziału gruntów, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 6

W planie określa się:

- 1) przeznaczenie terenów:
 - a) zabudowy usługowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem **UC**;
 - b) zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczonej na rysunku planu symbolem **MW**;
 - c) komunikacji– drogi publiczne, oznaczone na rysunku planu symbolem **KD** oraz klasą ulicy:
 - D – ulica dojazdowa,
 - L – ulica lokalna,
 - d) przestrzeni ogólnodostępnej, oznaczonej na rysunku planu symbolem **PO**;
 - e) infrastruktury technicznej, oznaczonej na rysunku planu symbolem **ITE**.
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zawarte w przepisach szczegółowych uchwały.

- 3) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni ogólnodostępnych, zawarte w przepisach szczegółowych uchwały.
- 4) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, zawarte w przepisach szczegółowych.
- 5) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, zawarte w przepisach szczegółowych.
- 6) zasady obsługi komunikacyjnej terenów UC.
- 7) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej, zawarte w § 8.
- 8) zasady ochrony środowiska.

§ 7

W planie nie określa się, ze względu na brak występowania na obszarze planu:

- 1) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów szczególnych dotyczących terenów górniczych oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.
- 2) granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i ponownych podziałów nieruchomości.
- 3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.
- 4) zasad ochrony przyrody i krajobrazu kulturowego.
- 5) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

§ 8

1. Ustala się następujące zasady kształtowania i obsługi infrastruktury technicznej:
 - 1) zaopatrzenie w wodę, energię elektryczną oraz gaz, odprowadzenie ścieków sanitarnych i wód opadowych oraz usunięcie odpadów stałych odbywać się będzie wyłącznie w ramach działających w mieście systemów;
 - 2) ogrzewanie pomieszczeń może być realizowane :
 - a) z miejskiej sieci ciepłowniczej,
 - b) z indywidualnych urządzeń grzewczych z zastosowaniem jako czynnika grzewczego energii elektrycznej lub gazu przewodowego oraz innych paliw nieuciążliwych dla środowiska.
2. Ustala się następujące warunki budowy sieci infrastruktury technicznej:
 - 1) wszystkie sieci wykonać należy wyłącznie jako podziemne;
 - 2) urządzenia sieciowe realizować wyłącznie jako wbudowane w zabudowę.

PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE

§ 9

Ustalenia dla terenu UC (powierzchnia terenu – 5,03ha):

1. Ustala się teren zabudowy handlowo - usługowej o powierzchni sprzedażowej powyżej 2000m², oznaczonego na rysunku planu symbolem UC, z podziałem na tereny UC1 i UC2. Granice terenu określa załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.
2. Przeznaczenie terenu, o którym mowa w ustępie 1, to centrum handlowo – usługowe.
3. Zasady zagospodarowania terenu UC:
 - 1) wszelkie funkcje związane z obsługą parkingową należy realizować w granicach terenu UC,

- 2) na terenie UC należy realizować parkingi w kubaturze obiektu o łącznej liczbie miejsc postojowych dostosowanej do potrzeb potencjalnych klientów obiektu handlowo – usługowego:
 - 25 m.p. / 100 zatrudnionych,
 - 20 m.p. / 1000m² powierzchni sprzedaży;
 Część miejsc postojowych w szczególności dla niepełnosprawnych należy przewidzieć na poziomie terenu;
- 3) powierzchnia biologicznie czynna w formie gruntu rodzimego pokrytego roślinnością powinna wynosić minimum 7% ;
- 4) główne wejście do centrum handlowo – usługowego należy zlokalizować w rejonie skrzyżowania ulic Płk Stanisława Dąbka i Ogólnej;
- 5) dojazdy do centrum handlowo – usługowego należy poprowadzić z ul. Płk Stanisława Dąbka, ul. Ogólnej i ze skrzyżowania ul. Ogólnej z ul. Żyrardowska;
- 6) teren UC 2 stanowi zaplecze zaopatrzeniowe centrum z dostępem z ul. Płk Stanisława Dąbka;
- 7) ciągi komunikacyjne zaopatrzenia na terenie UC1 należy prowadzić w kubaturze obiektu, dopuszcza się możliwość zastosowania tunelu pod powierzchnią terenu;
- 8) reklama powinna stanowić element elewacji budynku.
4. Zasady kształtowania zabudowy na terenie UC:
 - 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodne z rysunkiem planu;
 - 2) zabudowa narożnika skrzyżowania ul. Płk Stanisława Dąbka i ul. Ogólnej, powinna stanowić akcent w kompozycji urbanistycznej, co należy uzyskać poprzez wyniesienie bryły budynku i nadanie mu indywidualnego wyrazu;
 - 3) wysokość obiektów kubaturowych centrum handlowo – usługowego nie może przekraczać wysokości 24 m.
5. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego dla terenu UC:
 - 1) elewacje od ul. Płk Stanisława Dąbka i ul. Ogólnej winny stanowić pierzeje o zróżnicowanej, dynamicznej formie architektonicznej;
 - 2) należy zastosować elewacje o rozrzuźbionej formie plastycznej;
 - 3) należy zastosować materiały szlachetne, w szczególności: szkło, stopy metali, kamień, cegła;
 - 4) zaleca się powiększenie powierzchni terenów biologicznie czynnych, o których mowa w § 9 ust.3 pkt.3 poprzez realizację na części dachu zielonych tarasów z zastosowaniem gatunków zimozielonych;
 - 5) zastosowane rozwiązanie techniczne, w tym związane z wentylacją, klimatyzacją i ogrzewaniem nie mogą pogorszyć standardów zamieszkania na terenach sąsiednich, a urządzenia należy zlokalizować wewnątrz obiektu;
 - 6) elewacje od strony ul. Płk Stanisława Dąbka i Ogólnej powinny oddzielać wewnętrzny ruch samochodowy na terenie UC od przestrzeni publicznej ulic.
6. Zasady ochrony środowiska:

zabudowę należy kształtować i zabezpieczać tak, aby oddziaływanie terenu centrum handlowo – usługowego na otaczającą zabudowę mieszkaniową nie przekraczało standardów ochrony środowiska.

§ 10

Ustalenia dla terenu **MW1** (powierzchnia terenu – 0,26ha):

1. Przeznaczenie – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna wraz z towarzyszącą zielenią, infrastrukturą techniczną oraz obsługą komunikacji w zakresie wewnętrznych dróg dojazdowych i miejsc postojowych.

2. Wyznacza się nieprzekraczalną linię zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej o przebiegu określonym na rysunku planu.
3. Wysokość budynku mieszkalnego nie może przekraczać 5 kondygnacji.
4. Miejsca postojowe należy realizować w granicach terenu MW1.
5. Wielkość powierzchni biologicznie czynnej powinna wynosić minimum 20% ogólnej powierzchni terenu.
6. Ustala się wymóg ochrony akustycznej zgodnie z przepisami szczególnymi jak dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego.

§ 11

Ustalenia dla **MW2** (powierzchnia terenu – 3,63ha):

1. Przeznaczenie – istniejąca zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna wraz z towarzyszącą zielenią, infrastrukturą techniczną oraz obsługą komunikacji w zakresie wewnętrznych dróg dojazdowych i miejsc postojowych.
2. Obowiązuje zakaz lokalizowania nowej zabudowy.
3. Dopuszcza się możliwość niewielkich przekształceń przy zachowaniu układu urbanistycznego osiedla oraz wysokości.
4. Wskaźnik intensywności zabudowy na terenie MW2 maksymalnie – 0,7.
5. Wielkość powierzchni biologicznie czynnej powinna wynosić minimum 30% ogólnej powierzchni terenu.
6. Miejsca postojowe należy realizować w granicach terenu MW2.
7. W zagospodarowaniu terenu należy przewidzieć ścieżkę rowerową stanowiącą połączenie odcinków trasy rowerowej z ul. Wiślickiej poprzez ul. Żyrardowską, z jej kontynuacją w ul. Lubelskiej.
8. Ustala się wymóg ochrony akustycznej zgodnie z przepisami szczególnymi jak dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego.

§ 12

Ustalenia dla terenu **PO** (powierzchnia terenu – 0,26ha) :

1. Przeznaczenie – przestrzeń ogólnodostępna dla ruchu pieszego stanowiąca uzupełnienie architektury frontowej elewacji centrum handlowo – usługowego, wyposażona w elementy małej architektury, rzeźby, kompozycje różnych form zieleni i wody oraz posadzki i oświetlenie.

§ 13

Ustalenia dla terenu **ITE 1** (powierzchnia terenu – 0,15ha):

1. Stację prostownikową tramwajów, zlokalizowaną na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem ITE 1 przeznacza się do zachowania.
2. Dopuszcza się warunkowane wymogami eksploatacyjnymi przekształcenia i rozbudowę w granicach użytkowania jak na rysunku.
3. Granice te określono na rysunku planu.

§ 14

Ustalenia dla terenu **ITE 2** (powierzchnia terenu – 0,0027ha):

1. Ustala się teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyka, oznaczonego na rysunku planu symbolem ITE 2 dotychczasowe użytkowanie.
2. Przebieg sieci elektroenergetycznej należy zachować jako podziemny.

§ 15

Ustalenia dla terenu **ITE 3** (powierzchnia terenu – 0,0024ha):

1. Ustala się teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyka, oznaczonego na rysunku planu symbolem ITE 3 dotychczasowe użytkowanie.
2. Przebieg sieci elektroenergetycznej należy zachować jako podziemny.

§ 16

Ustalenia dla terenów komunikacji i obsługi komunikacji:

1. Klasyfikację funkcjonalną i podstawowe parametry ulic ustala się następująco:
 - 1) ulica oznaczona na rysunku planu symbolem KDL 1/2: ulica lokalna, dwukierunkowa, jednojezdniowa o dwóch pasach ruchu, z dwustronnym chodnikiem i ścieżką rowerową o normatywnej szerokości po zachodniej stronie jezdni;
 - 2) ulica oznaczona na rysunku planu symbolem 1 KDD 1/2; ulica dojazdowa dwukierunkowa, jednojezdniowa o dwóch pasach ruchu, z dwustronnym chodnikiem i ścieżką rowerową o normatywnej szerokości po istniejącej, zachodniej stronie jezdni;
 - 3) ulica oznaczona na rysunku planu symbolem 2 KDD 1/2: ulica dojazdowa dwukierunkowa, jednojezdniowa o dwóch pasach ruchu, z dwustronnym chodnikiem.

USTALENIA KOŃCOWE

§ 17

Stawkę procentową służącą do naliczania opłaty od wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, pobieraną na podstawie art.36 ust.4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się na 30% wzrostu wartości nieruchomości na obszarze objętym ustaleniami planu.

§ 18

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta.

§ 19

Traci moc Uchwała Nr XXV/443/97 Rady Miejskiej w Elblągu z dnia 12 czerwca 1997r. zmieniona Uchwałą Nr VIII/228/99 z dnia 4 czerwca 1999r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wydzielonego terenu w osiedlu ZAKRZEWO w odniesieniu do terenu znajdującego się w granicach objętych ustaleniami niniejszej uchwały, przedstawionych w załączniku graficznym do niniejszej uchwały.

§ 20

Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego.

Przewodniczący
Rady Miejskiej w Elblągu

Jerzy Wciśła