

UCHWAŁA NR IX / 260 /99
RADY MIEJSKIEJ w ELBLĄGU

z dnia 26 sierpnia 1999r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
Zakrzewo-Centrum część B.

Na podstawie art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (w Dz.U. nr 15 poz.139 z 1999r.) i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. Nr 13 poz. 74 z 1996r. z późniejszymi zmianami) - Rada Miejska w Elblągu uchwała co następuje:

§1

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu Zakrzewo-Centrum – część B , ograniczonego odcinkami ulic: Płk.Dąbka , Żyrardowskiej , Ogólnej, M. Konopnickiej , Niepodległości , Wiślickiej i al. J.Piłsudskiego.
2. Integralną częścią niniejszej uchwały jest załącznik graficzny – Rysunek planu , obowiązujący w zakresie określonym w uchwale.
3. Granice terenu objętego ustaleniami niniejszej uchwały przedstawia załącznik graficzny do uchwały.

§2

Ilekróć w uchwale mowa jest:

1. o uchwale , załączniku i planie bez dodatkowych określeń – rozumie się przez to niniejszą uchwałę , załącznik graficzny do uchwały i miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego uchwalony niniejszą uchwałą.
2. o linia zabudowy – rozumie się przez to zasadę sytuowania obiektów kubaturowych w stosunku do ulic.
3. o nieprzekraczalnej linii zabudowy - rozumie się przez to linię , której obiekty kubaturowe nie mogą przekroczyć.
W miejscach , w których nie określono przebiegu nieprzekraczalnej linii zabudowy, jest ona tożsama z linią rozgraniczającą tereny.
4. o obowiązującej linii zabudowy - rozumie się przez to linię wyznaczającą położenie ścian zewnętrznych budynków.
5. o usługach - rozumie się przez to ogół usług w zakresie: handlu , gastronomii , administracji , ochrony zdrowia oraz rzemiosła usługowego.
6. o powierzchni zabudowanej - rozumie się przez to powierzchnię pod budynkami oraz wszelkie powierzchnie pokryte nawierzchnią nieprzepuszczalną (place , dojazdy itp.).

7. Przedstawione graficznie w załączniku „zasady lokalizacji zabudowy na działce” dotyczą usytuowania obiektu , w szczególności budynku bliźniaczego , w stosunku do granic działki , nie dotyczą gabarytów obiektu.

§3

1. Ustalenia zawarte w §3 dotyczą całego obszaru objętego ustaleniami planu.
2. Wyklucza się instalowanie i użytkowanie urządzeń uciążliwych dla środowiska , w tym pieców i kotłowni opalanych węglem.
3. Wyklucza się stosowanie na ciągach pieszych i pieszo-jezdnych , ulicach dojazdowych i dojazdach do działek nawierzchni nieutrwalonych.
4. Wyklucza się bezpośredni wjazd na działki z ulic: al.J.Piłsudskiego , Płk.Dąbka i Ogólnej. Nie dotyczy to stacji paliw , tj. terenu oznaczonego w załączniku liczbą „29”.
5. Ustala się następujące zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:
 - a) zaopatrzenie w wodę , energię elektryczną i gaz , odprowadzenie ścieków sanitarnych i wód opadowych oraz usuwanie odpadów stałych odbywać się będzie wyłącznie w ramach działających w mieście systemów ,
 - b) do ogrzewania pomieszczeń można wykorzystywać energię dostarczaną z miejskiego systemu ciepłowniczego oraz uzyskiwaną z indywidualnych urządzeń wykorzystujących energię elektryczną lub gaz przewodowy i inne nieuciążliwe dla środowiska paliwa.
6. Ustala się następujące warunki budowy sieci infrastruktury technicznej:
 - a) prowadzenie sieci i lokalizacja urządzeń sieciowych , z wyjątkiem sieci ciepłowniczej , powinny odbywać się na terenach komunalnych ,
 - b) wszystkie sieci wykonywać należy jako podziemne.

§4

1. Ustalenia zawarte w §4 dotyczą terenu oznaczonego w załączniku liczbą „1”. Granice terenu określa załącznik.
2. Dla terenu ustala się funkcję mieszkaniową w formie zabudowy wielorodzinnej z dopuszczeniem nieuciążliwych usług.
3. Ustala się podział na działki budowlane w sposób przedstawiony w załączniku. Każda z działek stanowi obszar zorganizowanej działalności inwestycyjnej. Dopuszcza się łączenie sąsiednich działek w celu ich wspólnego zainwestowania.
4. Dopuszcza się zachowanie na części działki , wydzielonej zgodnie z ust.3 , dotychczasowego zainwestowania , jako elementu całościowego zagospodarowania działki.
5. Ustala się następujące warunki zagospodarowania działek budowlanych:
 - a) wysokość zabudowy mieszkaniowej 3 ÷ 4 kondygnacji nadziemnych ,
 - b) określone w załączniku nieprzekraczalne linie zabudowy dotyczą zabudowy mieszkaniowej ,
 - c) na każdej działce winny być zlokalizowane miejsca postojowe dla samochodów osobowych w garażach i na parkingach , w ilości łącznie nie mniejszej niż ogólna ilość mieszkań w budynkach zlokalizowanych na działce ,

- d) powierzchnia zabudowana nie może przekraczać 60% powierzchni działki.
6. Tereny oznaczone w załączniku: „1.1” i „1.2” wyłącza się z zabudowy. Winny na nich być zlokalizowane: dojazdy do działek , chodniki oraz podziemne ciągi infrastruktury technicznej.
7. Wyłącza się bezpośrednio wjazdy z ul.Ogólnej i wyjazdy na nią.

§5

1. Ustalenia zawarte w §5 dotyczą terenów oznaczonych w załączniku liczbami: 3 , 4 , 6 , 7 , 9 , 10 , 12 , 14 , 16 , 18 , 19 , 21 , 26 , 27.
Granice terenów określa załącznik.
2. Zachowuje się istniejącą funkcję terenów: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z dopuszczeniem nieuciążliwych usług.
3. Dopuszcza się przekształcenie istniejącej zabudowy poprzez jej przebudowę , rozbudowę i wymianę oraz zmianę zagospodarowania działek.
4. Dla przekształcanej zabudowy i zagospodarowania ustala się następujące warunki:
- a) granice działek budowlanych określa załącznik ,
 - b) zachowuje się istniejące zasady lokalizacji zabudowy na działce , linie zabudowy oraz kierunki kalenic dachów ,
 - c) na działce budowlanej może być lokalizowana oprócz budynku mieszkalnego zabudowa towarzysząca: gospodarcza i usługowa ,
 - d) wysokość zabudowy: 1 ÷ 2 kondygnacji nadziemnych , przykrytych dachem dwuspadowym o nachyleniu połaci: 45° ÷ 50° ,
 - e) powierzchnia zabudowana nie może przekraczać 50% powierzchni działki budowlanej.
5. Dopuszcza się łączenie dwóch sąsiednich działek budowlanych w jedną dla realizacji budynku mieszkalnego: jednorodzinnego lub małego domu mieszkalnego. Ustalenia zawarte w ust. 4 zachowują aktualność.
6. Dopuszcza się zmniejszenie działki na rzecz działki sąsiedniej , nie powodując jednak zmniejszenia jej szerokości poniżej 12,0 m. przy zabudowie bliźniaczej i poniżej 20,0 m. przy zabudowie wolnostojącej , a jej długości poniżej 24,0 m.
7. Na terenach oznaczonych liczbami „7” i „9” , na trasie przebiegu kanału ciepłowniczego wyznacza się określony w załączniku pas terenu wolny od zabudowy.
8. Na terenie oznaczonym liczbą „27” określona nieprzekraczalna linia zabudowy wyznacza teren , położony między tą linią , a linią rozgraniczającą terenu „25” , na którym wyklucza się budowę budynków mieszkalnych.

§6

1. Ustalenia zawarte w §6 dotyczą terenów oznaczonych w załączniku liczbami: 5 , 8 , 11 , 15 , 17.
Granice terenów określa załącznik.

2. Dla określonych w ust. 1 terenów określa się funkcję mieszkaniową , w formie zabudowy jednorodzinnej , z dopuszczeniem nieuciążliwych usług.
3. Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenów:
 - a) podział na działki budowlane , linie rozgraniczające ciągów komunikacyjnych pieszo-jezdnymi , zasady lokalizacji zabudowy na działce oraz linie zabudowy określa załącznik ,
 - b) na działce budowlanej może być zlokalizowany budynek mieszkalny oraz zabudowa towarzysząca: gospodarcza i usługowa ,
 - c) wysokość zabudowy: 1 ÷ 2 kondygnacji nadziemnych , przykrytych dachem dwuspadowym o nachyleniu połaci: 45° ÷ 50° ; kierunek kalenicy dachu określa załącznik ,
 - d) powierzchnia zabudowana nie może przekraczać 50% powierzchni działki budowlanej.
4. Dopuszcza się łączenie dwóch sąsiednich działek budowlanych w jedną dla realizacji budynku mieszkalnego wolnostojącego: jednorodzinnego lub małego domu mieszkalnego. Ustalenia zawarte w ust. 3 zachowują aktualność.
5. Dopuszcza się zmniejszenie działki na rzecz działki sąsiedniej , nie powodując jednak zmniejszenia jej szerokości poniżej 12,0 m. przy zabudowie bliźniaczej i poniżej 20,0 m. przy zabudowie wolnostojącej , a jej długości poniżej 24,0 m.
6. Na terenie oznaczonym liczbą „8” , na trasie przebiegu kanału ciepłowniczego wyznacza się określony w załączniku pas terenu wolny od zabudowy.

§7

1. Ustalenia zawarte w §7 dotyczą terenów oznaczonych w załączniku liczbami: 2 , 20 i 30.
Granice terenów określa załącznik.
2. Dla określonych w ust. 1 terenów ustala się funkcję mieszkaniową , w formie zabudowy wielorodzinnej lub jednorodzinnej zwartej z dopuszczeniem nieuciążliwych usług.
3. Ustala się podział na działki budowlane w sposób przedstawiony w załączniku. Każda z działek stanowi obszar zorganizowanej działalności inwestycyjnej. Dopuszcza się łączenie sąsiednich działek w celu ich wspólnego zainwestowania.
4. Dopuszcza się zachowanie na części działki , wydzielonej zgodnie z ust. 3 , tymczasowego zainwestowania , jako elementu całościowego zagospodarowania działki.
5. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenów:
 - a) wysokość zabudowy mieszkaniowej: 2 ÷ 3 kondygnacji nadziemnych , przykrytych dachem dwuspadowym o nachyleniu połaci: 45° ÷ 50° ,
 - b) linie zabudowy określa załącznik ,
 - c) na działce winny być zlokalizowane miejsca postojowe dla samochodów osobowych w garażach i na parkingach , w ilości łącznie nie mniejszej niż ogólna ilość mieszkań w budynkach zlokalizowanych na poszczególnych działkach ,
 - d) powierzchnia zabudowana nie może przekraczać 60% powierzchni działki.

§8

1. Dla terenu oznaczonego w załączniku liczbą „13” , którego granicę określa załącznik , ustala się funkcję sakralną Kościoła rzymsko-katolickiego.
2. Teren określony w ust. 1 stanowi jedną działkę budowlaną , na której w ramach ustalonej funkcji mogą być realizowane: kościół , dom parafialny , ewentualnie dom zakonny , kaplice oraz urządzenia pomocnicze jak parking , garaże , plac zgromadzeń itp.
3. Powierzchnia zabudowana nie może przekraczać 70% powierzchni działki. Powierzchnie niezabudowane winny być zagospodarowane zielenią.
4. Wjazd na działkę z ul.Niepodległości może nastąpić w odległości nie mniejszej niż 50 m. od skrzyżowania z ulicą M.Konopnickiej.

§9

1. Ustalenia zawarte w §9 dotyczą terenu oznaczonego w załączniku liczbą „22”. Granice terenu określa załącznik.
2. Dla terenu określonego w ust.1ustala się funkcję mieszkalno-usługową w formie jedno i wielorodzinnej zabudowy mieszkaniowej ze znacznym udziałem usług w formie obiektów wbudowanych jak i odrębnych pawilonowych.
3. Ustala się podział na działki budowlane w sposób przedstawiony w załączniku. Dopuszcza się łączenie sąsiednich działek w celu ich wspólnego zagospodarowania.
4. Ustala się następujące warunki zagospodarowania działek budowlanych:
 - a) wysokość zabudowy mieszkaniowej 3 ÷ 4 kondygnacji nadziemnych , wysokość wyodrębnionych obiektów usługowych 1 ÷ 2 kondygnacji nadziemnych ,
 - b) realizowane na poszczególnych działkach budynki mogą wypełniać całą szerokość działki (zabudowa zwarta) ,
 - c) określone w załączniku nieprzekraczalne linie zabudowy dotyczą zabudowy mieszkaniowej ,
 - d) na działce winny być zlokalizowane miejsca postojowe dla samochodów osobowych w garażach i na parkingach , w ilości łącznie nie mniejszej niż ogólna ilość mieszkań w budynkach zlokalizowanych na działce ,
 - e) dojazdy do działek z ulic dojazdowych: Społecznej i Wiślickiej.
5. Teren oznaczony w załączniku „22.1” stanowi publiczny ciąg pieszy , mieszczący podziemne ciągi infrastruktury technicznej.

§10

1. Ustalenia zawarte w §10 dotyczą terenu oznaczonego w załączniku liczbą „23”. Granice terenu określa załącznik.
2. Na terenie określonym w ust.1 lokalizuje się zespół budynków usługowych w zabudowie zwartej , tzn. że poza budynkiem skrajnym , budynki wypełniają całą szerokość działki.
3. Podział terenu na działki budowlane winien nastąpić w sposób określony w załączniku. Dopuszcza się łączenie sąsiednich działek dla jednej realizacji.
4. Dopuszcza się realizację pomieszczeń mieszkalnych na części terenu wzdłuż ul.Niepodległości , ograniczonej nieprzekraczalną linią zabudowy.

5. Zabudowa winna być realizowana w powiązaniu ze zwartym ciągiem zabudowy usługowej ulicy Płk.Dąbka (teren „24”) i w gabarytach wysokościowych nie przekraczających gabarytu budynków w tym ciągu.
6. Dojazd zaopatrzeniowy do urządzeń zlokalizowanych na terenie może się odbywać tylko od ulicy Pomorskiej.
7. Ustala się szczególne warunki zabudowy działki oznaczonej „23.1”:
 - a) w zabudowie działki winno być uwzględnione publiczne przejście piesze łączące ul.Pomorską z ul.Płk.Dąbka ,
 - b) przejście powinno być poprowadzone w poziomie gruntu , a wysokość nad jego nawierzchnią nie może być mniejsza niż 2,5m. ,
 - c) elementy konstrukcyjne zabudowy nie mogą stwarzać utrudnienia w ruchu pieszym i zawężać przejście do szerokości mniejszej niż 5,0m. lub 2 razy po 2,5m.
8. Konstrukcja zabudowy na działkach oznaczonych: „23.1” i „23.2” winna uwzględniać przebiegające ciągi uzbrojenia.

§11

1. Ustalenia zawarte w §11 dotyczą terenu oznaczonego w załączniku liczbą „24”. Granice terenu określa załącznik.
2. Utrzymuje się przeznaczenie obiektów znajdujących się na terenie na cele usługowe.
3. Dopuszcza się przebudowę obiektów w istniejących gabarytach z zachowaniem funkcji usługowej. Wyklucza się przebudowe na cele mieszkalne.
4. Ustala się dojazd zaopatrzeniowy do obiektów usługowych od ulicy dojazdowej na zapleczu zabudowy.

§12

1. Ustalenia zawarte w §12 dotyczą terenu oznaczonego w załączniku liczbą „25”. Granice terenu określa załącznik.
2. Na terenie określonym w ust.1 lokalizuje się zespół parkingowo-garażowy o łącznej pojemności do 500 miejsc postojowych.
3. W zagospodarowaniu terenu dopuszcza się realizację:
 - a) parkingu naziemnego ,
 - b) wielopoziomowego parkingu-garażu o maksymalnej wysokości 4 kondygnacji nadziemnych ,
 - c) urządzeń warsztatowych: naprawa , diagnostyka i kosmetyka pojazdów.
4. Teren może być podzielony na działki budowlane oddzielne dla poszczególnych urządzeń stanowiących zagospodarowanie terenu.
5. Dla lokalizacji urządzeń garażowo-parkingowych ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy o przebiegu oznaczonym w załączniku.

§13

1. Utrzymuje się przeznaczenie terenu oznaczonego w załączniku liczbą „28” , w granicach określonych w załączniku , na cele handlowe.
2. Dopuszcza się przebudowę i rozbudowę istniejącego obiektu handlowego do 5000m² powierzchni użytkowej.

§14

1. Utrzymuje się przeznaczenie terenu oznaczonego w załączniku liczbą „29” , w granicach określonych w załączniku , na stację paliw.
2. Wyklucza się powiększenie pojemności zbiorników paliwa ponad 200 000 l.
3. Wyklucza się lokalizację urządzeń dystrybucyjnych w części terenu położonej na wschód od określonej w załączniku nieprzekraczalnej linii zabudowy.

§15

1. Ustalenia zawarte w §15 dotyczą układu komunikacyjnego:
 - ulic , których pasy drogowe wyznaczają linie rozgraniczające tereny , oraz
 - dojazdów , wyznaczonych liniami podziału na działki , których przebieg określono w załączniku.
2. Dla odcinka ul.Niepodległości , o funkcji ulicy zbiorczej , oznaczonego w załączniku liczbą „31” ustala się następujące warunki zagospodarowania:
 - a) w pasie drogowym ulicy należy umieścić:
 - jezdnię o dwóch pasach ruchu po 3,5 m. ,
 - dwustronne chodniki o minimalnej szerokości 2,5 m. ,
 - przy jezdni dwustronne pasy rozdzielające o minimalnej szerokości 3,0 m.,
 - podziemne ciągi infrastruktury technicznej ,
 - zieleń przyuliczną i oświetlenie ,
 - w miejscach oznaczonych w załączniku zatoki przystankowe dla autobusów ,
 - b) dopuszcza się umieszczenie pasów postojowych w miejsce pasów rozdzielających ,
 - c) na skrzyżowaniu z ul.Płk.Dąbka zastosować poszerzenie jezdni do 4 pasów ruchu: 2 x 2 pasy po 3,5 m.
3. Dla odcinka ul.M.Konopnickiej , o funkcji ulicy lokalnej , oznaczonego w załączniku liczbą „32.1” , ustala się następujące warunki zagospodarowania:
 - a) w pasie drogowym ulicy należy umieścić:
 - jezdnię o dwóch pasach ruchu po 3,5 m. ,
 - dwustronne chodniki o minimalnej szerokości 1,5 m. ,
 - podziemne ciągi infrastruktury technicznej ,
 - zieleń przyuliczną i oświetlenie ,
 - b) na skrzyżowaniu z ul.Ogólną zastosować poszerzenie jezdni do 4 pasów ruchu: 2 x 2 pasy po 3,5 m.
4. W pasie drogowym odcinka ul.Żyrardowskiej , o funkcji ulicy lokalnej , oznaczonym w załączniku liczbą „32.2” , należy umieścić:
 - jezdnię o dwóch pasach ruchu po 3,0 m. ,

- dwustronne chodniki o minimalnej szerokości 1,5 m. ,
 - podziemne ciągi infrastruktury technicznej ,
 - zieleń przyuliczną i oświetlenie .
5. W pasie drogowym ulic oznaczonych liczbami: „33.1” , „33.2” – ul.Katowicka , „33.3” , „33.4” – odcinek ul.Suwalskiej , „33.5” – odcinek ul.Szczygłej , „33.7” – ul.Społeczna , „33.8” – odcinek ul.Pomorskiej i „33.9” , o funkcji ulic dojazdowych , należy umieścić:
- jezdnię o dwóch pasach ruchu po 2,75 m. ,
 - dwustronne chodniki o minimalnej szerokości 1,5 m. ,
 - podziemne ciągi infrastruktury technicznej ,
 - oświetlenie .
6. W pasie drogowym ul.Wiślickiej , o funkcji ulicy dojazdowej , oznaczonym w załączniku liczbą „33.6” , należy umieścić:
- jezdnię o dwóch pasach ruchu po 3,0 m. ,
 - dwustronne chodniki o minimalnej szerokości 1,5 m. ,
 - jednostronnie , po wschodniej stronie jezdni , ścieżkę rowerową o szerokości 2,0 m.
 - zieleń przyuliczną i oświetlenie .
7. Na dojazdach do działek na terenach oznaczonych liczbami „11” , „15” i „17” należy umieścić ciąg pieszo-jezdny o szerokości 5,0 m. z placem do zawracania samochodów na końcu dojazdu.
8. Na dojazdach do działek na terenach oznaczonych liczbami „5” , „7” i „8” , „9” należy umieścić nawierzchnię pieszo-jezdną o szerokości 3,5 m.

§16

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

§17

Tracą moc 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 do niniejszej uchwały.

§18

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

Przewodniczący
Rady Miejskiej w Elblągu

