

UCHWAŁA NR XXXI/243/97

Rady Miejskiej w Prabutach

z dnia 26.05.1998r. .

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dzielnicy przemysłowej "Zatorze" w Prabutach .

Na podstawie art.26 ustawy z dnia 7.07.1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U.Nr 89 poz.415 z 1994 r., zm. z 1997 r. Dz.U. Nr 111 poz.726) oraz art..18 ust.2 pkt 5 ustawy o samorządzie terytorialnym (t.j. z 1996 r. Dz.U.Nr 13 poz.74, zm. Nr 58 poz.261, Nr 106 poz.496, Nr 132 poz.622, z 1997 r. Nr 9 poz.43) uchwala się co następuje :

Rozdział 1 .

Przepisy ogólne .

§ 1 .

Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dzielnicy przemysłowej "Zatorze" w Prabutach, obejmujący obszar położony pomiędzy linią kolejową, drogą Prabuty – Kamieniec, rzeką Liwą i Al. Wojska Polskiego.

§ 2 .

Przedmiotem ustaleń zmian planu są :

- 1) tereny działalności gospodarczej oznaczone symbolem GG,
- 2) tereny komunikacji oznaczone symbolami KL i KD,
- 3) teren otwarty oznaczony symbolem ZO,
- 4) teren wód powierzchniowych oznaczony symbolem WW.

§ 3 .

Integralną częścią planu są rysunki :

- 1) rysunek nr 1 w skali 1 : 2000,
- 2) rysunek nr 1A pt. "Oznaczenia graficzne ustaleń planu dotyczące rysunku nr 1",
które stanowią załączniki nr 1 i 1A do niniejszej uchwały.

§ 4.

Ilekoć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o :

- 1) planie - należy przez to rozumieć ustalenia planu , o których mowa w § 1 , § 2 i § 3 uchwały , o ile z treści przepisu nie wynika inaczej ;
- 2) Uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę nr XXXI/243/97 Rady Miejskiej w Prabutach z dnia 26.05.1998r. ;
- 3) rysunku planu - należy przez to rozumieć rysunki wymienione w § 3 uchwały ;
- 4) terenach, z podaniem ich numeru i symbolu - należy przez to rozumieć tereny oznaczone takim samym numerem i symbolem na rysunku planu ;
- 5) dopuszczeniu - należy przez to rozumieć zgodność z planem w przypadkach możliwych lecz nie zalecanych , wymagających uzasadnienia ze strony inwestora , zgody Zarządu Miasta oraz spełnienia ewentualnych warunków wymienionych w przepisach szczegółowych .

§ 5.

Zgodnie z art.10 ust.3 i art.36 ust.3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty od wzrostu wartości nieruchomości , która wynosi 0% dla wszystkich terenów objętych niniejszym planem .

Rozdział 2 .

Przepisy szczegółowe .

§ 6.

Na planowanym obszarze obowiązują następujące zasady uzbrojenia terenów :

- 1) w zakresie zaopatrzenia w wodę :
 - a) planowany obszar należy podłączyć do miejskiej sieci wodociągowej,
 - b) lokalną sieć wodociagową należy usytuować w liniach regulacyjnych planowanych ulic, z możliwością zamknięcia w pierścień z siecią miejską np. poprzez

ulicę Parkową,

- c) w szczególnych przypadkach, do czasu wykonania uzbrojenia komunalnego, dopuszcza się indywidualne ujęcie wody - jeżeli wyrazi na to zgodę organ wojewódzki d/s ochrony środowiska;

2) w zakresie gospodarki ściekami sanitarnymi :

- a) planowany obszar wymaga docelowo podłączenia do miejskiego systemu kanalizacyjnego, z możliwością lokalizacji przepompowni ścieków w bezpośrednim sąsiedztwie drogi Prabuty-Kamieniec - w celu przepompowania ścieków do oczyszczalni miejskiej, np. wzdłuż ulicy Parkowej,
- b) do czasu zrealizowania urządzeń docelowych dopuszcza się rozwiązania indywidualne, np. w postaci małych oczyszczalni, zbiorników bezodpływowych itp.;

3) w zakresie odprowadzenia wód opadowych :

- a) zakaz odprowadzania wód opadowych bezpośrednio do doliny rzeki Liwy (korytarz ekologiczny), powyższe nie dotyczy terenu 9GG, który nie posiada innej możliwości- -z warunkiem zastosowania osadnika,
- b) docelowo niezbędna jest kanalizacja deszczowa we wszystkich planowanych ulicach, łącznie z osadnikiem końcowym przed wylotem do rzeki,
- c) wody opadowe z poszczególnych terenów należy odprowadzić do planowanych ulic, przy czym w zależności od rodzaju działalności gospodarczej wymagany jest osadnik na przyłączy do sieci ulicznej;

4) w zakresie zasilania w energię elektryczną :

- a) planowany obszar wymaga zasilania w energię elektryczną z istniejącej sieci SN-15kV, znajdującej się w bezpośrednim sąsiedztwie,
- b) w oparciu o planowaną oś komunikacyjną 1cKL należy poprowadzić kablowo linię SN-15kV dla potrzeb dzielnicy przemysłowej, z możliwością zamknięcia jej pierścieniowo i etapowania realizacji stosownie do potrzeb kolejnych inwestorów,
- c) do linii SN-15kV wymienionej w lit.b należy podłączyć stacje transformatorowe 15/0,4 kV dla potrzeb bezpośredniej obsługi planowanych terenów, przy czym :
 - w przypadku dużych i średnich inwestorów możliwe jest planowanie indywidualnych stacji dla każdej inwestycji oddzielnie ewentualnie dla zgrupowania

inwestorów,

- w przypadku dużej liczby małych inwestorów niezbędna jest jedna lub dwie zbiorcze stacje transformatorowe oraz sieć kablowa nn-0,4 kV w liniach regulacyjnych ulic, z możliwością innego przebiegu linii SN-15 kV niż w lit.b,
- d) lokalizacja i wygląd trafostacji nie może zakłócać ładu przestrzennego od strony terenów publicznych.

§ 7.

Na rysunku planu obowiązują następujące oznaczenia graficzne :

- 1) linia regulacyjna rozgranicza tereny oznaczone na rysunku numerem i symbolem , z których każdy posiada odrębne ustalenia w dalszych przepisach ;
- 2) linia regulacyjna orientacyjna, odpowiednio do przepisu w pkt 1, dopuszcza możliwość korekty podziału terenów po rozpoznaniu konkretnych potrzeb inwestorów, w zakresie nie kolidującym z dalszymi przepisami ;
- 3) linia regulacyjna wewnętrzna orientacyjna wyznacza zasady podziału na mniejsze działki budowlane w przypadku braku dużych inwestorów, przy czym możliwe jest jej korygowanie na warunkach wymienionych w pkt 2 ;
- 4) linia zabudowy eksponowana nieprzekraczalna :
 - a) wyznacza graniczne możliwości usytuowania fasad budynków oraz elewacji ważnych dla sylwety miasta ,
 - b) wymaga usytuowania fasad oraz elewacji równolegle do wyznaczonej linii ,
 - c) wymaga zharmonizowania fasad oraz elewacji wzdłuż wyznaczonej linii, w tym cokołów i dachów ewentualnie innych rodzajów zwieńczenia budynków ,
 - d) dopuszcza wysunięcie przed wyznaczoną linię schodów, ganku, daszka ewentualnie innych niewielkich fragmentów elewacji ,
 - e) obowiązuje reprezentacyjny charakter fasad oraz elewacji ;
- 5) linia fasad nieprzekraczalna :
 - a) wyznacza graniczne możliwości usytuowania fasad budynków istotnych dla zagospodarowania terenów publicznych ,
 - b) wymaga usytuowania fasad równolegle do wyznaczonej linii ,
 - c) wymaga zharmonizowania fasad oraz elewacji wzdłuż wyznaczonej linii, w tym cokołów i dachów ewentualnie innych rodzajów zwieńczenia budynków ,

- d) dopuszcza wysunięcie przed wyznaczoną linię schodów, ganku, daszka ewentualnie innych niewielkich fragmentów elewacji ,
- 6) linia zabudowy nieprzekraczalna :
 - a) wyznacza graniczne możliwości usytuowania elewacji budynków ,
 - b) wymaga zharmonizowania proporcji brył sąsiednich budynków od strony wyznaczonej linii ,
 - c) dopuszcza wysunięcie przed wyznaczoną linię schodów, ganku daszka ewentualnie innych niewielkich fragmentów elewacji ;
- 7) akcent architektoniczny :
 - a) wymaga wyróżnienia wskazanego miejsca w linii zabudowy w zakresie kompozycji fasady budynku, a nawet jego bryły ,
 - b) możliwe jest przekroczenie wysokości zabudowy ustalonej dla danego terenu,
 - c) dopuszcza się wykorzystanie reklamy w celu spełnienia w/w wymagań ;
- 8) strefa reprezentacyjna :
 - a) zieleń ozdobna, w tym co najmniej niska i średniowysoka ,
 - b) parkingi dla samochodów osobowych, w tym głównie dla interesantów ,
 - c) obiekty małej architektury, reklamy ewentualnie inne formy dekoracyjne ;
- 9) strefa ograniczeń :
 - zakaz sytuowania urządzeń techniczno-technologicznych, które mogłyby zakłócić funkcjonowanie korytarza ekologicznego doliny Liwy ;
- 10) ochrona krajobrazu K :
 - a) wymaga uwzględnienia widoku na sylwetę miasta od strony drogi Prabuty-Kamieniec i od rzeki Liwy ,
 - b) wysokość zabudowy nie może zakłócić panoramy miasta, ze szczególnym uwzględnieniem wieży katedry ;
- 11) obserwacja archeologiczna OW :
 - wszelkie prace ziemne, w tym wykopy pod fundamenty, pod uzbrojenie terenu itp., wymagają zgłoszenia do Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Elblągu w celu uzyskania warunków nadzoru archeologicznego, związanego z możliwością natrafienia na stanowisko archeologiczne ;
- 12) obszar chronionego krajobrazu :
 - a) obowiązuje uchwała Wojewódzkiej Rady Narodowej w Elblągu nr VI/51/85 z

26.04.1985 r. zm. w rozporządzeniu Nr 4/97 Wojewody Elbląskiego z 28.04.1997 r. (Dz.Urz.Woj.Elbląskiego nr 7 z 08.05.1997 r. poz. 43),

b) obowiązuje porozumienie z 08.05.1997 r. pomiędzy Wojewodą Elbląskim a Dyrektorem Zespołu Parków Krajobrazowych Nad Zalewem Wiślanym (Dz. Urzędowy Województwa Elbląskiego nr 8 z 15.05.1997 r. poz.54), na mocy którego Dyrektor Z.P.K.N.Z.W. sprawuje kontrolę i nadzór nad przestrzeganiem przepisów dotyczących ochrony środowiska przyrodniczego, w tym między innymi w zakresie :

- opiniowania i uzgadniania wniosków dotyczących zmian w sposobie użytkowania gospodarczego terenów,
- dokonywania czynności wynikających z art.37 ust.2 i art.38 ustawy o ochronie przyrody (Dz.U. Nr 114 poz.492) w sprawie ograniczeń i zakazów w odniesieniu do przyrody,

c) warunki lokalizacji inwestycji na obszarze chronionego krajobrazu nie mogą być sprzeczne z uchwałą wymienioną w punkcie 1, bez względu na szczegółowość planu,

d) granica obszaru chronionego krajobrazu na terenach objętych planem, dostosowana odpowiednio do skali rysunków planu, ma charakter obowiązującego przepisu.

§ 8 .

Na terenie 1aKL, 1bKL i 1cKL obowiązują :

- 1) ulica lokalna stanowiąca oś komunikacyjną dzielnicy przemysłowej “Zatorze”, łącząca się z jednej strony z drogą Prabuty-Kamieniec a z drugiej z Al.Wojska Polskiego i z ul. Rypińską, a więc umożliwiającą powiązanie dwustronne z miejskim i pozamiejskim systemem komunikacyjnym ;
- 2) ulica wchodzi w skład podstawowego układu komunikacji miejskiej ;
- 3) ciąg pieszy w postaci chodnika, co najmniej po jednej stronie ulicy ;
- 4) ciąg rowerowy, który może być usytuowany w szerokości jezdni ;
- 5) w miejscu połączenia odcinków 1aKL i 1bKL należy wyeksponować akcent architektoniczny w postaci historycznej wieży ciśnień ;
- 6) możliwe jest urządzenie alei, co najmniej w miejscu eksponowanym, przedstawio-

nym na rysunku planu w warstwie informacyjnej .

§ 9 .

Na terenie 2KD obowiązują :

- 1) ulica dojazdowa obsługująca tereny 10GG i 11GG ;
- 2) możliwe jest przedłużenie ulicy 2KD na terenie 11GG, aż do połączenia z ulicą 3KD włącznie ;
- 3) ciąg pieszy w postaci chodnika, co najmniej po jednej stronie ulicy .

§10 .

Na terenie 3KD obowiązują :

- 1) ulica dojazdowa obsługująca tereny 12GG, 14GG i 15GG, zakończona ślepo z możliwością zawrotki ;
- 2) możliwe jest przedłużenie ulicy 3KD na terenie 12GG , aż do połączenia z ulicą 2KD włącznie ;
- 3) ciąg pieszy w postaci chodnika, co najmniej po jednej stronie ulicy ;
- 4) dopuszcza się skrócenie ulicy 3KD, w przypadku inwestycji wymagającej terenu większego niż 12GG, włącznie z rezygnacją z tej ulicy.

§11 .

Na terenach 4GG i 5GG obowiązują :

- 1) program zagospodarowania :
 - a) działalność gospodarcza szeroko pojęta, w tym między innymi produkcja, magazynowanie, usługi itp.,
 - b) w przypadku inwestycji mogącej pogorszyć stan środowiska wg 3 rozporządzenia Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa z 13.05.1995. (Dz.U. Nr 52 poz.284) wymagane jest uzyskanie przez inwestora decyzji organu wojewódzkiego ds. ochrony środowiska w sprawie oceny rozwiązań projektowych pod kątem ich oddziaływania na środowisko – w trybie art. 68 ust.5 lub art.70 ustawy z 21.03.1994. o ochronie i kształtowaniu środowiska (tj. z 1994 r. Dz.U. Nr 49 poz.196),
 - c) wyklucza się inwestycje szczególnie szkodliwe dla środowiska ;

- 2) adaptacja istniejącego zagospodarowania na terenie 4GG ;
- 3) wysokość zabudowy nie może przekroczyć 3,5 kondygnacji biurowej przy niskim cokole ;
- 4) strefa reprezentacyjna § 7 pkt 8 ;
- 5) ochrona krajobrazu K § 7 pkt 10 ;
- 6) obserwacja archeologiczna OW § 7 pkt 11 .

§12 .

Na terenie 6GG obowiązują :

- 1) program zagospodarowania :
 - jak w § 11 pkt 1 ;
- 2) wysokość zabudowy nie może przekroczyć 3,5 kondygnacji biurowej przy niskim cokole, przy czym od strony rzeki Liwy wzdłuż linii zabudowy nieprzekraczalnej nie może ona przekroczyć odpowiednio 2,5 kondygnacji ;
- 3) strefa reprezentacyjna § 7 pkt 8 ;
- 4) strefa ograniczeń § 7 pkt 9 ;
- 5) ochrona krajobrazu K § 7 pkt 10 ;
- 6) obserwacja archeologiczna OW § 7 pkt 11 .

§13 .

Na terenie 7ZO obowiązują :

- 1) teren niezabudowany związany z ochroną rzeki Liwy, w tym korytarz ekologiczny doliny Liwy ;
- 2) zieleń o różnych formach i funkcjach, w tym zieleń ochronna fitomelioracyjna, przy czym na dolnym tarasie (dno doliny) możliwa jest zieleń niska i średniowysoka a na stokach zieleń wysoka ;
- 3) skarpy i stoki należy zabezpieczyć przed erozją ;
- 4) dopuszcza się użytkowanie rolnicze w postaci użytków zielonych oraz zalesienia ;
- 5) zakaz przegradzania w poprzek doliny Liwy ;
- 6) dopuszcza się zagospodarowanie ewentualnie obiekty dla potrzeb gospodarki wodnej ;
- 7) obszar chronionego krajobrazu § 7 pkt 12 .

§14.

Na terenie 8WW obowiązują :

- wody powierzchniowe, w tym przekop rzeki Liwy łącznie z umocnionymi brzegami i pasem technicznym dla potrzeb konserwacji cieku .

§15.

Na terenie 9GG obowiązują :

- 1) program zagospodarowania :
 - jak w § 11 pkt 1 ;
- 2) wysokość zabudowy nie może przekroczyć 2,5 kondygnacji biurowej przy niskim cokole, przy czym od strony rzeki Liwy wzdłuż linii zabudowy nieprzekraczalnej nie może ona przekroczyć odpowiednio 1,5 kondygnacji ;
- 3) strefa reprezentacyjna § 7 pkt 8 ;
- 4) strefa ograniczeń § 7 pkt 9 ;
- 5) ochrona krajobrazu K § 7 pkt 10 ;
- 6) obserwacja archeologiczna OW § 7 pkt 11 .

§16.

Na terenie 10GG obowiązują :

- 1) program zagospodarowania :
 - jak w §11 pkt 1 ;
- 2) wysokość zabudowy nie może przekroczyć 3,5 kondygnacji biurowych ;
- 3) akcent architektoniczny § 7 pkt 7 ;
- 4) strefa reprezentacyjna § 7 pkt 8 ;
- 5) ochrona krajobrazu K § 7 pkt 10 ;
- 6) obserwacja archeologiczna OW § 7 pkt 11 .

§17.

Na terenie 11GG, 12GG, 13GG i 14GG obowiązują :

- 1) program zagospodarowania :
 - jak w § 11 pkt 1 ;

- 2) wysokość zabudowy nie może przekroczyć 3,5 kondygnacji biurowej przy czym na terenach 13GG i 14GG należy uwzględnić wgląd widokowy na historyczną sylwetę miasta z drogi Kamieniec-Prabuty ;
- 3) akcent architektoniczny § 7 pkt 7 na terenie 13GG ;
- 4) strefa reprezentacyjna § 7 pkt 8 na terenach 11GG i 13 GG ;
- 5) ochrona krajobrazu K § 7 pkt 10 ;
- 6) obserwacja archeologiczna OW § 7 pkt 11 ;
- 7) w miejscach oznaczonych linią zabudowy nieprzekraczalną należy sytuować budynki równoległe do tej linii ;
- 8) dopuszcza się połączenie terenów 11GG, 12GG, 13GG i 14GG w większe całości w dowolnym układzie, aż do rezygnacji z ulicy 3KD włącznie .

§18 .

Na terenie 15GG obowiązują :

- 1) program zagospodarowania :
 - jak w § 11 pkt 1 ;
- 2) wysokość zabudowy nie może przekroczyć 2,5 kondygnacji biurowej ;
- 3) akcent architektoniczny § 7 pkt 7 ;
- 4) strefa reprezentacyjna § 7 pkt 8 ;
- 5) ochrona krajobrazu K § 7 pkt 10 ;
- 6) obserwacja archeologiczna OW § 7 pkt 11 .

Rozdział 3 .

Przepisy końcowe .

§ 19 .

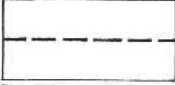
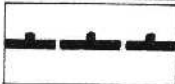
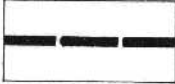
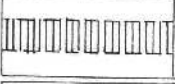
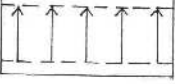
Dla terenu objętego zmianą planu uchyla się uchwałę nr VI / 34 / 94 Rady Miejskiej w Prabutach z 12 .12 .1994 .

§ 20 .

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Elbląskiego .

Rysunek nr 1A :

„Oznaczenia graficzne ustaleń planu dotyczące rysunku planu nr 1” :

	LINIA REGULACYJNA
	LINIA REGULACYJNA ORIENTACYJNA
	LINIA REGULACYJNA WEWNĘTRZNA ORIENTACYJNA
	OZNACZENIE TERENU, W TYM :
	6 - numer terenu
	GG - działalność gospodarcza
	KL - ulica lokalna
	KD - ulica dojazdowa
	ZO - tereny otwarte
	WW - wody powierzchniowe
	LINIA ZABUDOWY EKSPONOWANA NIEPRZEKRACZALNA
	LINIA FASAD NIEPRZEKRACZALNA
	LINIA ZABUDOWY NIEPRZEKRACZALNA
	AKCENT ARCHITEKTONICZNY
	STREFA REPREZENTACYJNA
	STREFA OGRANICZEŃ



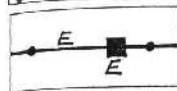
STREFY KONSERWATORSKIE

K - ochrona krajobrazu

OW - obserwacja archeologiczna



OBSZAR CHRONIONEGO KRAJOBRAZU



UZBROJENIE TERENU, IDEOGRAM, W TYM:

E - energia elektryczna

W - woda

K - kanalizacja sanitarna

KD - kanalizacja deszczowa

■ E - stacja transformatorowa

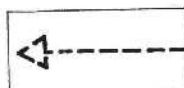
■ K - przepompownia ścieków

■ KD - osadnik ścieków deszczowych

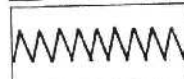


GRANICA PLANU

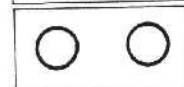
„Oznaczenia informacyjne”:



DOJAZD



BRAK MOŻLIWOŚCI BEZPOŚREDNICH WJAZDÓW Z ULICY



DRZEWA

