

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W ELBLĄGU

z dnia 2019 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru na południe od ulicy
Nowodworskiej w Elblągu**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2018 r. poz. 1945; z 2019 r. poz. 60, 235, 730, 1009) oraz art. 18 ust.2 pkt 5 i art. 40 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2019 r. poz. 506) , 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 obszaru na południe od ulicy Nowodworskiej 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 obszaru na południe od ulicy Nowodworskiej w Elblągu, o powierzchni 32,51 ha, którego granicę wyznaczają: od strony północnej – południowa linia rozgraniczająca pasa drogowego ulicy Nowodworskiej; od strony wschodniej – zachodnia granica działki ewidencyjnej nr 146; od strony południowej – południowa granica działek ewidencyjnych nr 245/1 i 255; od strony zachodniej – granica miasta Elbląga i terenów kolejowych (włącznie).

2. Szczegółowe granice obszaru objętego ustaleniami planu przedstawia rysunek na mapie sytuacyjno – wysokościowej w skali 1: 2000, 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 ustawy.

§ 2. Cały obszar planu, narażony jest na zalanie w przypadku całkowitego zniszczenia obwałowania – woda 1% (100 lat).

§ 3. Cały obszar planu znajduje się w obrębie polderu Fiszewka S, gdzie należy zachować prawidłowe funkcjonowanie rowów melioracyjnych - zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

§ 5. Celem niniejszej uchwały jest ustalenie przeznaczenia oraz zasad zagospodarowania i zabudowy obszaru planu.

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

- 1) planie – oznacza to niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru na południe od ulicy Nowodworskiej w Elblągu;
- 2) uchwałę – oznacza to niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Elblągu w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru na południe od ulicy Nowodworskiej w Elblągu;
- 3) rysunku planu – oznacza to rysunek planu na mapie sytuacyjno – wysokościowej w skali 1:2000 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 przeznaczenie terenu, które powinno 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 rodzaj przeznaczenia terenu, które dopełnia funkcjonalnie przeznaczenie podstawowe, na warunkach określonych w przepisach szczegółowych – poszczególnych kartach terenów;
- 7) działalności nieuciążliwej – oznacza to, że prowadzona działalność usługowa, produkcyjna nie może powodować przekroczeń standardów środowiska, określonych w przepisach odrębnych ani być źródłem uciążliwych oddziaływań dla funkcji mieszkaniowej;
- 8) nieprzekraczalnej linii zabudowy – oznacza to linię ograniczającą teren, na którym może być sytuowana zabudowa;
- 9) obowiązującej linii zabudowy – oznacza to linię, na której mają być sytuowane frontowe ściany obiektów budowlanych.

§ 7. 1 Integralną częścią uchwały jest załącznik graficzny nr 1, tj. rysunek planu w skali 1:2000.

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

- 1) granica obszaru objętego ustaleniami planu;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania terenu;
- 3) kolory przyporządkowane terenom o określonym przeznaczeniu;
 - a) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) teren zabudowy usługowej i/lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - c) teren zabudowy usługowej,
 - d) teren zabudowy usługowej i/lub obiektów produkcyjnych, składów i magazynów,
 - e) tereny infrastruktury technicznej elektroenergetycznej,
 - f) teren infrastruktury technicznej melioracyjnej,
 - g) tereny komunikacji kolejowej,
 - h) tereny dróg publicznych i określenia dotyczące klasyfikacji i typu dróg,
 - i) tereny dróg wewnętrznych.
- 4) symbol cyfrowo-literowy i kolor przyporządkowane poszczególnym terenom planu wraz z określeniem ich powierzchni;
- 5) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 6) obowiązująca linia zabudowy;
- 7) strefa ochrony konserwatorskiej obserwacji archeologicznej dawnych szaców;
- 8) strefa ochrony konserwatorskiej.

3. Oznaczenia graficzne informujące o uwarunkowaniach wynikających z przepisów odrębnych i stanu faktycznego:

- 1) granica administracyjna miasta Elbląg;
- 2) przebieg linii elektroenergetycznej 110 kV;
- 3) przebieg magistrali wodociągowej Ø 600 mm.;
- 4) przebieg podstawowego kanału melioracyjnego, ustalonego w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego terenu w rejonie ulicy Żuławskiej i drogi Nr 7 w Elblągu, zatwierdzonego uchwałą Nr XXXI/1038/2002 Rady Miejskiej w Elblągu z dnia 12.09.2002 r., Dz.U. Województwa Warmińsko – Mazurskiego z dnia 25.10.2002 r. nr 137, poz. 1904);

- 5) kolejowy teren zamknięty;
- 6) obszary szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienie powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat, wyznaczone na podstawie przepisów odrębnych;
- 7) obszary na których prawdopodobieństwo wystąpienie powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat, wyznaczone na podstawie przepisów odrębnych;
- 8) obszar narażony na zalanie w przypadku całkowitego zniszczenia obwałowania – woda 1% (100 lat), wyznaczony na podstawie przepisów odrębnych;
- 9) oznaczenie wysokości, ograniczających możliwości zabudowy i zagospodarowania – zgodnie z dokumentacją rejestracyjną lotniska z 28.08.2008 r.;
- 10) obiekt podlegający ochronie konserwatorskiej na podstawie wpisu do gminnej ewidencji zabytków.

§ 8. 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 literowymi. Zasady zabudowy i zagospodarowania dla poszczególnych terenów zawarte są w przepisach szczegółowych – kartach terenów niniejszej uchwały.

§ 9. W planie określa się:

1) przeznaczenie terenów:

- a) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami: MN.a, MN.b, MN.c, MN.d i MN.e,
 - b) teren zabudowy usługowej i/lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem UMN,
 - b) teren zabudowy usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolami: U,
 - c) teren zabudowy usługowej i/lub obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, oznaczony na rysunku planu symbolem UP,
 - d) tereny infrastruktury technicznej elektroenergetycznej, oznaczone na rysunku planu symbolami ITE.a i ITE.b,
 - e) teren infrastruktury technicznej melioracyjnej, oznaczony na rysunku planu symbolem ITM,
 - f) tereny komunikacji kolejowej, oznaczone na rysunku planu symbolami KK.1 i KK.2,
 - g) tereny komunikacji, oznaczone na rysunku planu symbolem KD:
 - drogi publiczne,
 - drogi wewnętrzne.
- 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) zasady kształtowania krajobrazu, zawarte w przepisach szczegółowych niniejszej uchwały – kartach terenów;
 - 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury, zawarte w przepisach szczegółowych niniejszej uchwały – kartach terenów;
 - 6) wskaźniki zagospodarowania terenów i parametry kształtowania zabudowy, zawarte w przepisach szczegółowych niniejszej uchwały – kartach terenów;
 - 7) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, zawarte w przepisach szczegółowych niniejszej uchwały – kartach terenów;
 - 8) granice i sposoby zagospodarowania obszarów szczególnego zagrożenia powodzią i innych typów zagrożeń powodziowych wskazanych na rysunku planu zgodnie z mapami zagrożenia powodziowego

opracowanych w 2015 r. na podstawie przepisów odrębnych, zawarte w przepisach szczegółowych niniejszej uchwały – kartach terenów;

- 9) zasady i warunki podziału nieruchomości, zawarte w przepisach szczegółowych niniejszej uchwały – kartach terenów;
- 10) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu w tym zakaz zabudowy, zawarte w przepisach szczegółowych niniejszej uchwały – kartach terenów;
- 11) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy oraz zasady funkcjonowania systemów infrastruktury technicznej, zawarte w przepisach szczegółowych niniejszej uchwały – kartach terenów;
- 12) 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.

§ 10. W planie nie określa się:

- 1) zasad i warunków scalania nieruchomości, ponieważ nie przewiduje się procedury scalania na obszarze planu;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów dotyczących terenów górniczych, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa, ponieważ nie występują na obszarze planu;
- 3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, ponieważ nie przewiduje się takiego na obszarze planu.

Rozdział 2. PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE KARTY TERENÓW

§ 11. KARTA TERENÓW MN; powierzchnia terenów MN: MN.a – 4,57 ha, MN.b – 2,00 ha, MN.c – 1,70 ha, MN.d – 1,49 ha, MN.e – 3,28 ha.

1. Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem MN.

2. Przeznaczenie podstawowe terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

3. Przeznaczenie uzupełniające terenu:

- 1) zieleń urządzona towarzysząca zabudowie;
- 2) obsługa komunikacyjna w zakresie dojazdów i miejsc parkingowych.

4. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: określają je ustalenia zawarte w punktach 6, 7 i 8 niniejszej karty.

5. Ustala się zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) należy zapewnić prawidłowe funkcjonowanie układu sieci rowów melioracyjnych – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) wymóg ochrony akustycznej jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: na terenie MN.b usytuowany jest obiekt wpisany do gminnej ewidencji zabytków, zgodnie z rysunkiem planu, działania względem niego określają przepisy odrębne.

7. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:

- 1) wskaźniki zagospodarowania działki budowlanej:
 - a) intensywność zabudowy – $0,15 < I_n < 0,5$,

- b) maksymalna powierzchnia zabudowy – 20%,
 - c) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego – 50%.
- 2) tereny sąsiadujące z terenami komunikacji kolejowej należy zagospodarowywać zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 3) zagospodarowanie sąsiadujące z rowami melioracyjnymi powinno być zgodne z przepisami odrębnymi;
 - 4) minimalna powierzchnia działki budowlanej – 800 m²;
 - 5) teren znajduje się w strefie ograniczającej wysokość zagospodarowania określonej w dokumentacji rejestracyjnej lotniska – nieprzekraczalne ograniczenie wysokości obiektów naturalnych i zieleni określają przepisy odrębne.

8. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:

- 1) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 4 m od linii rozgraniczających i rowów melioracyjnych – zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy – do 9 m;
- 3) geometria dachów – dach dwu- lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°;
- 4) teren znajduje się w strefie ograniczającej wysokość zabudowy określonej w dokumentacji rejestracyjnej lotniska – nieprzekraczalne ograniczenie wysokości zabudowy, budowli, urządzeń i ich wyposażenia określają przepisy odrębne;
- 5) zabrania się budowy lub rozbudowy obiektów budowlanych, które mogą stanowić źródło żerowania ptaków, zgodnie z przepisami odrębnymi.

9. Granice i sposoby zagospodarowania obszarów szczególnego zagrożenia powodzią i innych typów zagrożeń powodziowych wskazanych na rysunku planu zgodnie z mapami zagrożenia powodziowego opracowanymi w 2015 r. na podstawie przepisów odrębnych:

- 1) tereny MN zagrożone są powodzią – zgodnie z § 2 niniejszej uchwały;
- 2) tereny MN, oprócz fragmentów zlokalizowanych na terenie MN.a i MN.b, zgodnie z rysunkiem planu, na podstawie map zagrożenia powodziowego, znajdują się w obszarze, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat.

10. Szczególne warunki zagospodarowania terenu MN.a oraz ograniczenia w zagospodarowaniu i zabudowie terenu graniczącego z obszarem kolejowym określają przepisy odrębne.

11. Ustala się zasady i warunki podziału terenu:

- 1) podziały terenu powinny uwzględniać uwarunkowania terenowe, funkcjonalno-przestrzenne oraz zapewniać dojazdy do poszczególnych działek na podstawie przepisów odrębnych;
- 2) minimalna powierzchnia działki budowlanej – 800m².

12. Ustala się następujące zasady obsługi komunikacyjnej terenu:

- 1) teren MN.a z publicznych dróg dojazdowych, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 3.KDD 1/2, 4.KDD 1/2 i 5.KDD 1/2;
- 2) teren MN.b z publicznej drogi dojazdowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 3.KDD 1/2 oraz z nowoprojektowanych dróg wewnętrznych, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 6.KDW 1/2, 7.KDW 1/2 i 8.KDW 1/2;
- 3) teren MN.c z publicznej drogi dojazdowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 3.KDD 1/2 oraz z nowoprojektowanych dróg wewnętrznych, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 6.KDW 1/2, 8.KDW 1/2 i 9.KDW 1/2;
- 4) teren MN.d z publicznej drogi dojazdowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 3.KDD 1/2 oraz z nowoprojektowanych dróg wewnętrznych, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 6.KDW 1/2, 9.KDW 1/2 i 10.KDW 1/2;

- 5) teren MN.e z publicznej drogi dojazdowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 3.KDD 1/2 oraz z nowoprojektowanej publicznej drogi lokalnej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 2.KDL 1/2 i z nowoprojektowanych dróg wewnętrznych, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 6.KDW 1/2, 10.KDW 1/2 i 11.KDW 1/2;
- 6) ilość miejsc parkingowych powinna być zapewniona zgodnie ze wskaźnikiem – 2 miejsca parkingowe na 1 działkę budowlaną.

13. Ustala się następujące 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.

14. Stawkę procentową, o której mowa w § 9 pkt 12 ustala się dla terenów MN w wysokości 30%.

§ 12. KARTA TERENU UMN; powierzchnia terenu UMN – 4,89 ha.

1. Ustala się teren zabudowy usługowej i/lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem UMN.

2. Przeznaczenie podstawowe terenów: tereny zabudowy usługowej i/lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

3. Przeznaczenie uzupełniające terenu:

- 1) zieleń urządzona towarzysząca zabudowie;
- 2) obsługa komunikacyjna w zakresie dojazdów i miejsc parkingowych.

4. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: określają je ustalenia zawarte w punktach 6, 7 i 8 niniejszej karty.

5. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) działalność usługowa nie może powodować przekroczeń standardów środowiska, określonych w przepisach odrębnych ani być źródłem uciążliwych oddziaływań dla funkcji mieszkaniowej;
- 2) ustala się wymóg ochrony akustycznej jak dla zabudowy usługowo – mieszkalnej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) obejmuje się ochroną konserwatorską część terenu UMN – wskazaną na rysunku planu, poprzez następujące ustalenia:
 - a) należy chronić skalę i ukształtowanie historycznej zabudowy przy ulicy Nowodworskiej poprzez zachowanie formy dachów i ich pokrycie dachówką ceramiczną oraz występujący na niej detal architektoniczny,
 - b) nowa zabudowa na terenie objętym ochroną powinna być zharmonizowana pod względem gabarytów wysokościowych oraz materiałów i elementów architektonicznych z istniejącą zabudową historyczną.
- 2) na terenie UMN usytuowany jest obiekt wpisany do gminnej ewidencji zabytków, zgodnie z rysunkiem planu, działania względem niego określają przepisy odrębne.

7. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:

- 1) wskaźniki zagospodarowania działki budowlanej:
 - a) intensywność zabudowy – $0,2 < I_n < 0,8$,
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy – 45%,

c) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego – 30%.

- 2) przez część terenu przebiega magistrala wodociągowa 600 mm, ograniczenia w zagospodarowaniu terenu określają przepisy odrębne;
- 3) zakaz zbierania, magazynowania i przeładunku odpadów (w tym złomu);
- 4) teren UMN znajduje się w strefie ograniczającej wysokość zagospodarowania określonej w dokumentacji rejestracyjnej lotniska i w związku z tym nieprzekraczalne ograniczenie wysokości obiektów naturalnych i zieleni określają przepisy odrębne.

8. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:

- 1) obowiązujące linie zabudowy w odległości od styku z linią rozgraniczającą do 9,5 m od linii rozgraniczającej ulicy Nowodworskiej – zgodnie z rysunkiem planu, nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 4 m od linii rozgraniczających i rowów melioracyjnych – zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) maksymalną wysokość zabudowy – do 9 m;
- 3) geometria dachów – dowolna – z uwzględnieniem pkt 4) niniejszego ustępu;
- 4) na części terenu UMN objętej ochroną konserwatorską należy stosować zapisy ust. 6 niniejszego paragrafu;
- 5) wysokość budowli, urządzeń i ich wyposażenia na terenie UMN powinna być zgodna z przepisami odrębnymi dotyczącymi warunków, jakie powinny spełniać obiekty budowlane oraz naturalne w otoczeniu lotniska;
- 6) zabrania się budowy lub rozbudowy obiektów budowlanych, które mogą stanowić źródło żerowania ptaków, zgodnie z przepisami odrębnymi.

9. Granice i sposoby zagospodarowania obszarów szczególnego zagrożenia powodzią i innych typów zagrożeń powodziowych wskazanych na rysunku planu zgodnie z mapami zagrożenia powodziowego opracowanymi w 2015 r. na podstawie przepisów odrębnych:

- 1) cały teren UMN zagrożony jest powodzią – zgodnie z § 2 niniejszej uchwały;
- 2) teren UMN, oprócz fragmentów wskazanych na rysunku planu, na podstawie map zagrożenia powodziowego, znajduje się w obszarze, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat.

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

11. Ustala się następujące zasady obsługi komunikacyjnej terenu:

- 1) z ulicy Nowodworskiej, poprzez istniejącą w ulicy Nowodworskiej jezdnię serwisową, z publicznej drogi lokalnej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 1.KDL 1/2, z publicznej drogi dojazdowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 3.KDD 1/2, oraz z nowoprojektowanej publicznej drogi lokalnej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 2.KDL 1/2 i z nowoprojektowanych dróg wewnętrznych, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 6.KDW 1/2 i 7.KDW 1/2;
- 2) ilość miejsc parkingowych powinna być zapewniona zgodnie ze wskaźnikiem:
 - a) 2 miejsce parkingowe na 1 działkę budowlaną dla funkcji mieszkaniowej,
 - b) 1 miejsce parkingowe na 2 zatrudnionych dla funkcji usługowej,
 - c) 1 miejsce parkingowe na 100 m² powierzchni usługowej dla korzystających z usług.

12. Ustala się następujące 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.

13. Stawkę procentową, o której mowa w § 9 pkt 12 ustala się dla terenu UMN w wysokości 30%.

§ 13. KARTA TERENU U; powierzchnia terenu U – 1,21 ha.

1. Ustala się teren zabudowy usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem U.

2. Przeznaczenie podstawowe terenu: zabudowa usługowa.

3. Przeznaczenie uzupełniające terenu:

- 1) zieleń urządzone towarzysząca zabudowie;
- 2) obsługa komunikacyjna w zakresie dojazdów i miejsc parkingowych.

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

5. Ustala się zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) należy zapewnić prawidłowe funkcjonowanie układu sieci rowów melioracyjnych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) ochrona akustyczna w przypadku lokalizacji domu opieki społecznej, jak dla terenów przeznaczonych pod szpitale i domy opieki społecznej, a w przypadku lokalizacji usług oświaty, wychowania, internatów, jak dla terenów przeznaczonych pod budynki związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:

- 1) wskaźniki zagospodarowania działki budowlanej:
 - a) intensywność zabudowy – $0,3 < I_n < 0,9$,
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy – 30%,
 - c) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego – 30%.
- 2) zagospodarowanie sąsiadujące z drogami publicznymi oraz rowami melioracyjnymi należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) teren znajduje się w strefie ograniczającej wysokość zagospodarowania określonej w dokumentacji rejestracyjnej lotniska i w związku z tym nieprzekraczalne ograniczenie wysokości obiektów naturalnych i zieleni określają przepisy odrębne.

7. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:

- 1) minimalną odległość zabudowy od granic geodezyjnych działek i terenów, wydzielonych liniami rozgraniczającymi określają przepisy odrębne;
- 2) maksymalną wysokość zabudowy – do 12 m;
- 3) dowolną geometrię dachów;
- 4) wysokość budowli, urządzeń i ich wyposażenia na terenie U powinna być zgodna z przepisami odrębnymi dotyczącymi warunków, jakie powinny spełniać obiekty budowlane oraz naturalne w otoczeniu lotniska;
- 5) zabrania się budowy lub rozbudowy obiektów budowlanych, które mogą stanowić źródło zerowania ptaków, zgodnie z przepisami odrębnymi.

8. Granice i sposoby zagospodarowania obszarów szczególnego zagrożenia powodzią i innych typów zagrożeń powodziowych wskazanych na rysunku planu zgodnie z mapami zagrożenia powodziowego opracowanymi w 2015 r. na podstawie przepisów odrębnych:

- 1) cały teren U zagrożony jest powodzią – zgodnie z § 2 niniejszej uchwały;

2) teren U, oprócz fragmentów wskazanych na rysunku planu, na podstawie map zagrożenia powodziowego, znajduje się w obszarze, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat.

9. Ustala się następujące zasady obsługi komunikacyjnej terenu:

1) z publicznych dróg dojazdowych, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 3.KDD 1/2, 4.KDD 1/2 i 5.KDD 1/2;

2) ilość miejsc parkingowych powinna być zapewniona zgodnie ze wskaźnikiem:

a) 1 miejsce parkingowe na 2 zatrudnionych,

b) 1 miejsce parkingowe na 200 m² powierzchni usługowej dla korzystających z usług,

c) minimum 3% z wszystkich miejsc parkingowych (nie mniej niż 1 miejsce) należy zapewnić na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

10. Ustala się następujące 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. Stawkę procentową, o której mowa w § 9 pkt 12 ustala się dla terenu U w wysokości 30%.

§ 14. KARTA TERENU UP; powierzchnia terenu UP – 7,57 ha.

1. Ustala się teren zabudowy usługowej i/lub obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, oznaczony na rysunku planu symbolem UP.

2. Przeznaczenie podstawowe terenu: teren zabudowy usługowej i/lub obiektów produkcyjnych, składów i magazynów.

3. Przeznaczenie uzupełniające terenu:

1) zieleń urządzona towarzysząca zabudowie;

2) obsługa komunikacyjna w zakresie dojazdów i miejsc parkingowych.

4. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: określają je ustalenia zawarte w punktach 7 i 8 niniejszej karty.

5. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

1) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz zakaz lokalizowania zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia, w szczególności zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej – zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) prowadzona działalność usługowa, produkcyjna, składowa lub magazynowa nie może powodować uciążliwości mogących pogorszyć warunki użytkowania zabudowań z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi (w szczególności mieszkalnych) na terenach sąsiednich – zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: na części terenu UP ustala się strefę ochrony konserwatorskiej obserwacji archeologicznej, zgodnie z rysunkiem planu, działania w jej granicach określają przepisy odrębne odnośnie ochrony i opieki nad zabytkami.

7. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:

- 1) fragment terenu UP wskazany na rysunku planu, wyznaczony na podstawie map zagrożenia powodziowego znajduje się w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią; ustala się dla wskazanego obszaru zakaz zagospodarowania, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) wskaźniki zagospodarowania działki budowlanej:
 - a) intensywność zabudowy – $0,1 < I_n < 1,2$,
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40%,
 - c) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego – 30%.
- 3) przez teren UP przebiega linia energetyczna wysokiego napięcia 110 kV, ograniczenia w zagospodarowaniu terenu określają przepisy odrębne;
- 4) przez teren przebiega magistrala wodociągowa 600 mm, ograniczenia w zagospodarowaniu terenu określają przepisy odrębne;
- 5) zakaz zbierania, magazynowania i przeładunku odpadów (w tym złomu);
- 6) teren UP znajduje się w strefie ograniczającej wysokość zagospodarowania określonej w dokumentacji rejestracyjnej lotniska i w związku z tym nieprzekraczalne ograniczenie wysokości obiektów naturalnych i zieleni określają przepisy odrębne.

8. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:

- 1) fragment terenu UP wskazany na rysunku planu, wyznaczony na podstawie map zagrożenia powodziowego znajduje się w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią; ustala się dla wskazanego obszaru zakaz zabudowy, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) minimalną odległość zabudowy od granic geodezyjnych działek, rowów melioracyjnych i terenów, wydzielonych liniami rozgraniczającymi należy ustalać zgodnie z rysunkiem planu i przepisami odrębnymi;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy – do 26 m;
- 5) dowolna geometria dachów;
- 6) wysokość budowli, urządzeń i ich wyposażenia na terenie UP powinna być zgodna z przepisami odrębnymi dotyczącymi warunków, jakie powinny spełniać obiekty budowlane oraz naturalne w otoczeniu lotniska;
- 7) zabrania się budowy lub rozbudowy obiektów budowlanych, które mogą stanowić źródło żerowania ptaków, zgodnie z przepisami odrębnymi.

9. Granice i sposoby zagospodarowania obszarów szczególnego zagrożenia powodzią i innych typów zagrożeń powodziowych wskazanych na rysunku planu zgodnie z mapami zagrożenia powodziowego opracowanymi w 2015 r. na podstawie przepisów odrębnych:

- 1) fragment terenu UP wskazany na rysunku planu, wyznaczony na podstawie map zagrożenia powodziowego znajduje się w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat; ustala się dla wskazanego obszaru zakaz zabudowy i zagospodarowania, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) cały teren UP zagrożony jest powodzią – zgodnie z § 2 niniejszej uchwały;
- 3) fragment terenu UP wskazany na rysunku planu, wyznaczony na podstawie map zagrożenia powodziowego, znajduje się w obszarze, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat.

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

11. Ustala się następujące zasady obsługi komunikacyjnej terenu:

- 1) z ulicy Nowodworskiej, z publicznej drogi lokalnej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 1.KDL 1/2 oraz z nowoprojektowanej publicznej drogi dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem 12.KDD 1/2;
- 2) ilość miejsc parkingowych powinna być zapewniona zgodnie ze wskaźnikiem – 1 miejsce parkingowe na 2 zatrudnionych.

12. Ustala się następujące 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.

13. Stawkę procentową, o której mowa w § 9 pkt 12 ustala się dla terenu UP w wysokości 30%.

§ 15. KARTA TERENÓW ITE; powierzchnia terenów ITE: ITE.a – 0,008 ha, ITE.b – 0,01 ha.

1. Ustala się tereny infrastruktury technicznej elektroenergetycznej, oznaczone na rysunku planu symbolami: ITE.a i ITE.b.

2. Przeznaczenie podstawowe terenów: lokalizacja obiektów i urządzeń elektroenergetycznych.

3. Zasady zagospodarowania terenów: ustala się zachowanie istniejących wskaźników zagospodarowania terenów.

4. Zasady kształtowania zabudowy: ustala się zachowanie istniejących gabarytów zabudowy.

5. Granice i sposoby zagospodarowania obszarów szczególnego zagrożenia powodzią i innych typów zagrożeń powodziowych wskazanych na rysunku planu zgodnie z mapami zagrożenia powodziowego opracowanymi w 2015 r. na podstawie przepisów odrębnych – tereny ITE zagrożone są powodzią – zgodnie z § 2 niniejszej uchwały.

6. Ustala się następujące zasady obsługi komunikacyjnej terenu:

- 1) teren ITE.a należy obsługiwać komunikacyjnie z drogi publicznej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 3.KDD 1/2;
- 2) teren ITE.b należy obsługiwać komunikacyjnie z drogi publicznej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 1.KDL 1/2.

7. Zasady modernizacji rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi.

8. Stawkę procentową, o której mowa w § 9 pkt 12 ustala się dla każdego z terenów ITE w wysokości 30%.

§ 16. KARTA TERENU ITM: powierzchnia terenu ITM – 0,50 ha.

1. Ustala się teren infrastruktury technicznej melioracyjnej, oznaczony na rysunku planu symbolem ITM.

2. Przeznaczenie podstawowe terenu: wody powierzchniowe – rów podstawowy, urządzenia melioracyjne.

3. Przeznaczenie dopuszczone i uzupełniające terenu: obiekty infrastruktury technicznej, zieleni.

4. Zasady zagospodarowania i zabudowy terenu: muszą być zgodne z przepisami odrębnymi.

5. Ustala się następujące zasady obsługi komunikacyjnej terenu:

- 1) z projektowanej publicznej drogi lokalnej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 2.KDL 1/2;
- 2) z projektowanej publicznej drogi dojazdowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 12.KDD 1/2;

6. Stawkę procentową, o której mowa w § 9 pkt 12 – nie dotyczy.

§ 17. KARTA TERENÓW KK; powierzchnia terenów KK: KK.1 – 1,39 ha., KK.2 – 0,45 ha.

1. Ustala się teren:

- 1) komunikacji kolejowej na terenie zamkniętym, oznaczony na rysunku planu symbolem KK.1;
- 2) teren komunikacji kolejowej, oznaczony na rysunku planu symbolem KK.2.

2. Przeznaczenie podstawowe terenu: komunikacja kolejowa.

3. Przeznaczenie uzupełniające terenu: obiekty i urządzenia techniczne infrastruktury kolejowej.

4. Zasady zagospodarowania i zabudowy terenu: muszą być zgodne z przepisami odrębnymi i nie mogą być uciążliwe dla sąsiedniej zabudowy mieszkaniowej.

5. Granice i sposoby zagospodarowania obszarów szczególnego zagrożenia powodzią i innych typów zagrożeń powodziowych wskazanych na rysunku planu zgodnie z mapami zagrożenia powodziowego opracowanymi w 2015 r. na podstawie przepisów odrębnych:

- 1) fragmenty terenów KK wskazane na rysunku planu, wyznaczone na podstawie map zagrożenia powodziowego, znajdują się w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat; ograniczenia w zagospodarowaniu i zabudowie terenu określają przepisy odrębne;
- 2) tereny KK zagrożone są powodzią zgodnie z § 2 niniejszej uchwały;
- 3) fragmenty terenów KK wskazane na rysunku planu, wyznaczone na podstawie map zagrożenia powodziowego, znajdują się w obszarze, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat.

6. Zasady modernizacji rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: przebieg sieci infrastruktury technicznej prowadzony w liniach rozgraniczających terenu komunikacji kolejowej musi być zgodny z przepisami odrębnymi.

7. Stawkę procentową, o której mowa w § 9 pkt 12 ustala się dla terenów KK w wysokości 30%.

§ 18. KARTA TERENÓW KD.

1. Ustala się tereny komunikacji:

- 1) publicznej, oznaczone na rysunku planu symbolami KD i innymi symbolami dookreślającymi typ komunikacji: 1 – numer porządkowy, L – ulica klasy lokalnej, D – ulica klasy dojazdowej, 1/2 – pierwsza cyfra określa ilość jezdni, druga cyfra określa ilość pasów ruchu;
- 2) wewnętrznej, oznaczone na rysunku planu symbolami KDW.

2. Zasady kształtowania i rozbudowy terenów KD:

1) publiczne ulica lokalne:

- a) ustala się linie rozgraniczające modernizowanej ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 1.KDL 1/2, w granicach której ustala się jedną jezdnię o dwóch pasach ruchu,
- b) ustala się linie rozgraniczające nowoprojektowanej ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 2.KDL 1/2, w granicach której ustala się jedną jezdnię o dwóch pasach ruchu.

2) publiczne ulice dojazdowe:

- a) ustala się linie rozgraniczające modernizowanych ulic oznaczonych na rysunku planu symbolami: 3.KDD 1/2, 4.KDD 1/2, 5.KDD 1/2, w granicach których ustala się jedną jezdnię o dwóch pasach ruchu,
 - b) ustala się linie rozgraniczające nowoprojektowanych ulic oznaczonych na rysunku planu symbolami: 02.KDD 1/2 i 12.KDD 1/2, w granicach których ustala się jedną jezdnię o dwóch pasach ruchu.
- 3) ulice wewnętrzne: ustala się linie rozgraniczające nowoprojektowanych dróg wewnętrznych, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 6.KDW 1/2, 7.KDW 1/2, 8.KDW 1/2, 9.KDW 1/2, 10.KDW 1/2 i 11.KDW 1/2, w granicach których ustala się jedną jezdnię o dwóch pasach ruchu;

4) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających:

- a) dla terenu 4.KDD nie mniej niż 8,0 m.; dla pozostałych terenów KDD szerokość zmienną nie mniej niż 10,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- b) dla terenów KDL szerokość zmienną nie mniej niż 12,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- c) dla terenów KDW szerokość w liniach rozgraniczających 8,0 m.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu :

1) należy zachować prawidłowe funkcjonowanie układu sieci rowów melioracyjnych zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) zagospodarowanie sąsiadujące z rowami melioracyjnymi powinno być zgodne z przepisami odrębnymi.

4. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: przestrzenie komunikacji powinny być funkcjonalne z wkomponowaną zielenią i małą architekturą.

5. Zasady zagospodarowania i zabudowy terenów: muszą być zgodne z przepisami odrębnymi.

6. Granice i sposoby zagospodarowania obszarów szczególnego zagrożenia powodzią i innych typów zagrożeń powodziowych wskazanych na rysunku planu zgodnie z mapami zagrożenia powodziowego opracowanymi w 2015 r. na podstawie przepisów odrębnych:

1) fragment terenu 12.KDD 1/2, wskazany na rysunku planu, wyznaczony na podstawie map zagrożenia powodziowego, znajduje się w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat; ograniczenia w zagospodarowaniu terenu określają przepisy odrębne;

2) tereny KD zagrożone są powodzią zgodnie z § 2 niniejszej uchwały;

3) fragmenty terenów KD wskazane na rysunku planu, wyznaczone na podstawie map zagrożenia powodziowego, znajdują się w obszarze, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat.

7. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej - sieci infrastruktury technicznej należy prowadzić zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

8. Zasady i warunki podziału terenu KD - nie ustala się zasad i warunków podziałów terenów, powinny być one zgodne z przepisami odrębnymi.

9. Stawkę procentową, o której mowa w §9 pkt 12 ustala się dla terenów KD w wysokości 30%.

Rozdział 3. PRZEPISY KOŃCOWE

§ 19. Tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w rejonie ulicy Żuławskiej i drogi Nr 7 w Elblągu, zatwierdzonego uchwałą Nr XXXI/1038/2002 Rady Miejskiej w Elblągu z dnia 12.09.2002 r. w odniesieniu do terenu znajdującego się w granicach objętych ustaleniami niniejszej uchwały.

§ 20. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Elbląg.

§ 21. 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

UZASADNIENIE

do projektu uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru na południe od ulicy Nowodworskiej w Elblągu

na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 z późn. zm.).

Zgodnie z podjętą uchwałą nr XV/322/2016 Rady Miejskiej w Elblągu z dnia 21 kwietnia 2016 roku przystąpiono do sporządzenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru na południe od ulicy Nowodworskiej w Elblągu.

Obszar objęty projektem planu miejscowego, o powierzchni 32,51 ha, znajduje się w północno-zachodniej części miasta, a jego granice wyznaczają: od strony północnej – południowa linia rozgraniczająca pasa drogowego ulicy Nowodworskiej; od strony wschodniej – zachodnia granica działki ewidencyjnej nr 146; od strony południowej – południowa granica działek ewidencyjnych nr 245/1 i 255; od strony zachodniej – granica miasta Elbląga i terenów kolejowych (włącznie).

Projekt planu miejscowego ze względu na znaczną powierzchnię obszaru opracowania sporządza się w skali 1:2000.

W wyniku realizacji ww. uchwały w trybie art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym został opracowany projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko i prognozą skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego.

Ustalenia projektu planu miejscowego określają m.in.: przeznaczenie terenu, zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, zasady kształtowania krajobrazu, zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury, wskaźniki zagospodarowania terenów i zasady kształtowania zabudowy, wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu w tym zakaz zabudowy, granice i sposoby zagospodarowania obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, zasady obsługi komunikacyjnej, zasady modernizacji, rozbudowy i budowy oraz zasady funkcjonowania systemów infrastruktury technicznej, stawkę procentową na podstawie której ustala się opłatę wnoszoną na rzecz gminy z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem niniejszego planu.

I. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W projekcie planu uwzględniono:

- 1) *wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury* poprzez określenie: linii rozgraniczających, linii zabudowy, przeznaczenia terenu, wskaźników zagospodarowania terenu i parametrów kształtowania zabudowy, z uwzględnieniem przepisów ustawy Prawo budowlane oraz rozporządzeń wykonawczych;
- 2) *walory architektoniczne i krajobrazowe* dzięki ustaleniom dotyczącym kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu;
- 3) *wymagania ochrony środowiska* poprzez:
 - a) wprowadzenie zakazu lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz zakaz lokalizowania zakładów stwarzających zagrożenie dla

- życia lub zdrowia, w szczególności zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej,
- b) wprowadzenie wymogu ochrony sąsiedniej zabudowy mieszkaniowej przed uciążliwościami prowadzonej działalność usługowej, produkcyjnej, składowej lub magazynowej,
 - c) wprowadzenie zakazu zbierania, magazynowania i przeładunku odpadów (w tym złomu),
 - d) wprowadzenie wymogu ochrony akustycznej dla zabudowy mieszkaniowej,
 - e) wprowadzenie konieczności zachowania prawidłowego funkcjonowania układu sieci rowów melioracyjnych,
 - f) wyznaczenie na podstawie map zagrożenia powodziowego:
 - obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienie powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat,
 - obszarów, na których prawdopodobieństwo wystąpienie powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat,
 - obszarów narażonych na zalanie w przypadku całkowitego zniszczenia obwałowania - woda 1% (100 lat) oraz narażonych na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego,
 - g) wprowadzenie nieprzekraczalnych linii zabudowy celem ochrony rowów melioracyjnych,
 - h) wprowadzenie obowiązku ochrony środowiska zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 4) *wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej* poprzez ustalenie strefy ochrony konserwatorskiej obserwacji archeologicznej i strefy ochrony konserwatorskiej obejmującą historyczną zabudowę przy ulicy Nowodworskiej, ustalając zasady ochrony istniejącej oraz zasady kształtowania nowej zabudowy; uwzględniono wymogi dotyczące obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków;
- 5) *wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych* poprzez określenie zasad ochrony środowiska oraz ustalenie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych i uzgodnienie projektu planu z organami i służbami odpowiedzialnymi za bezpieczeństwo i obronność państwa;
- 6) *walory ekonomiczne przestrzeni* poprzez racjonalne wykorzystanie istniejących elementów wyposażenia technicznego i zagospodarowania terenu przy wyznaczaniu nowych terenów budowlanych, wykorzystanie terenów rozwojowych gminy;
- 7) *prawo własności* poprzez wprowadzenie takich form zagospodarowania, które nie ograniczają prawa własności;
- 8) *potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa* poprzez:
 - a) ustalenia dotyczące wysokości obiektów budowlanych ze względu na wymogi wynikające z ograniczeń związanych z sąsiedztwem lotniska i obowiązującego w tym zakresie prawa,
 - b) uzgodnienia projektu planu z organami i służbami odpowiedzialnymi za bezpieczeństwo i obronność państwa;
- 9) *potrzeby interesu publicznego* poprzez:
 - a) wprowadzenia możliwości rozwoju przedsiębiorstw zapewniających nowe miejsca pracy i rozwój miasta,
 - b) wskazanie w projekcie planu terenów przeznaczonych pod drogi publiczne.

- 10) *potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych* poprzez określenie możliwości wyposażenia terenu w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej oraz zasad ich realizacji;
- 11) *zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej* poprzez zamieszczenie informacji na BIP Urzędu Miasta Elbląg, ogłoszenie w prasie lokalnej, obwieszczenie na elektronicznej tablicy ogłoszeń o:
 - a) przystąpieniu do sporządzenia projektu planu,
 - b) możliwości składania wniosków do planu na piśmie, ustnie lub za pomocą środków komunikacji elektronicznej bez konieczności opatrywania ich podpisem elektronicznym na adres urzędu miasta.
- 12) *zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych* poprzez zastosowanie się do czynności formalno-prawnych określonych w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jak również na podstawie art. 21, art. 39 i art. 54 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t. j. Dz. U. z 2016 r. poz. 353 z późn. zm.) przeprowadzając strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko skutków realizacji przedmiotowego projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- 13) *potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności* poprzez wykorzystanie istniejącej sieci wodociągowej zapewniającej odpowiednią ilość i jakość wody do celów bytowych.

W terminie składania wniosków do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, przewidzianym w ogłoszeniu i obwieszczeniu o przystąpieniu do sporządzania mpzp, tj. od 12.05.2016 do 22.06.2016 r. wpłynęło 7 pism, po uprzednim rozpatrzeniu przez Prezydenta Miasta Elbląg zostało uwzględnione 6 wniosków. W nieuwzględnionym wniosku PKP Polskie Linie Kolejowe S.A. Oddział Gospodarowania Nieruchomościami wnioskowała o rozszerzenie obszaru mpzp z przeznaczeniem jej na tereny komunikacji.

Opinia Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej do projektu planu wpłynęła 16 sierpnia 2017 roku. Uwagi MKUA zgłoszone do projektu planu miejscowego zostały przedstawione Prezydentowi Miasta Elbląg wraz z rekomendacjami Departamentu Urbanistyki i Architektury i rozpatrzone 26 października 2017 roku.

Rozpatrzenie opinii MKUA

- Treść uwagi – Projekt planu narusza obowiązujące Studium w zakresie przeznaczenia terenów. Tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową MN a, b, c stanowią ponad 50% powierzchni obszaru planu gdy dominującą funkcją zgodnie ze SUiKZP jest funkcja przemysłowo-usługowa.
Stanowisko Prezydenta – obszar planu znajduje się w strefie funkcjonalnej Z2 w jednostce 86 Studium Zagospodarowania i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego miasta Elbląg. Powierzchnia ww. jednostki wynosi 195 hektarów. Tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową w projekcie mpzp: MNa, MNb, MNc zajmują powierzchnię 16 hektarów, co stanowi 8 % jednostki nr 86 SUiKZP. Ponadto należy nadmienić, że w obowiązującym mpzp w rejonie ulicy Żuławskiej i drogi nr 7 funkcją podstawowa dla powyższych terenów obok funkcji usług była funkcja mieszkaniowa, zarówno jednorodzinna jak i wielorodzinna.

- Treść uwagi – konstrukcja zapisów planu jest nieuporządkowana, nieczytelna, zawiera wiele zbędnych zapisów i powtarzanych informacji, nie zawiera istotnych i wymaganych ustaleń.
Stanowisko Prezydenta – konstrukcja zapisów projektu planu spełnia wymogi Rozporządzenia w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
- Treść uwagi – obszar całego planu narażony jest na zalanie, zbędne jest powtarzanie tej informacji w przepisach ogólnych oraz szczegółowych.
Stanowisko Prezydenta – w przepisach ogólnych jest informacja o zagrożeniu powodziowym występującym na obszarze planu, natomiast w przepisach szczegółowych informacje te są przytaczane ponownie gdyż występują różne typy zagrożeń powodziowych na poszczególnych terenach.
- Treść uwagi – dla terenów narażonych na zalanie brakuje podstawowych ustaleń dotyczących określenia warunków, jakie muszą spełniać obiekty dopuszczone do realizacji na terenach zalewowych jak: bezpieczny poziom posadowienia +1,6 m. n.p.m. – wskazany w piśmie ŻZM i UW.
Stanowisko Prezydenta – na terenach szczególnego zagrożenia powodzią (fragment terenu UP), na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat ustala się zakaz zabudowy i zagospodarowania; dla terenów zagrożonych powodzią raz na 500 lat (prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie) Prawo wodne nie ustala ograniczeń w zabudowie i zagospodarowaniu.
- Treść uwagi – powtarzający się zapis „ustala się w niniejszej karcie terenu zasady kształtowania krajobrazu polegające na ochronie polderowego charakteru terenu w sąsiedztwie głównych dróg wylotowych z miasta na węzeł drogowy drogi ekspresowej” jest dla odbiorcy planu nieczytelny, jako że słowo „polder” odbierany jest jako naturalny obszar zalewowy.
Stanowisko Prezydenta – uwaga uwzględniona, zapis usunięto.
- Treść uwagi – jeżeli w planie miejscowym wyznacza się drogi tworzące układ komunikacji, nawet, kiedy to dotyczy dróg o charakterze niepublicznym, to obowiązkowo należy określić parametry układu komunikacyjnego oraz ich klasyfikację, na rysunku i w tekście planu.
Stanowisko Prezydenta – uwaga uwzględniona, w tekście i w rysunku planu określono parametry ustalonej komunikacji wewnętrznej.
- Treść uwagi – wszelkie oznaczenia i parametry umieszczone na rysunku planu powinny znajdować się także w tekście planu (np. parametry dróg, odległość linii zabudowy od granic terenów, od rowów, itp.)
Stanowisko Prezydenta – parametry dróg wraz z odległościami linii zabudowy od granic działek i rowów melioracyjnych zapisano w tekście planu. Powyższe informacje z wyjątkiem wymiarowania zamieszczono na rysunku planu. Nie istnieje wymóg wymiarowania elementów na rysunku mpzp. W ślad za tą uwagą konieczne byłoby wymiarowanie pozostałych elementów rysunku.
- Treść uwagi – prognoza skutków finansowych na potrzeby projektu planu nie uwzględnia kosztów przebudowy systemów odwadniających obszaru oraz zanizła koszty niezbędnych dróg publicznych, wodociągów i kanalizacji sanitarnej.
Stanowisko Prezydenta – prognoza skutków finansowych na potrzeby projektu planu została sporządzona przez licencjonowanego rzeczoznawcę majątkowego.
- Treść uwagi – treść zawarta w Prognozie skutków ustaleń planu na środowisko przyrodnicze dotyczy raczej obszaru całych Żuław i miasta i nie zawiera opisu charakteru terenu stanowiącego przedmiot projektu planu. Brakuje w nim informacji o stanie technicznym systemu melioracyjnego i o konieczności jego przekształceń w momencie przeznaczenia terenu na pozarolnicze wykorzystanie. Brakuje też stwierdzenia o małej przydatności terenu dla funkcji mieszkaniowej z racji jej charakteru depresyjnego.

Stanowisko Prezydenta – dokument opisuje warunki gruntowo-wodne i warunki hydrograficzne na terenie opracowania (wraz z graficznym przedstawieniem mapy geologicznej, schematem rowów melioracyjnych oraz graficznym przedstawieniem obszaru szczególnego zagrożenia powodzią). W opracowaniu zawarty jest również opis glebowo-rolniczy i opis szaty roślinnej terenu opracowania.

Punkt 6 Prognozy opisujący wpływ ustaleń projektu mpzp na środowisko opisuje również przewidywane skutki (negatywne i pozytywne) wprowadzenia ustaleń planistycznych na poszczególne elementy środowiska.

Należy podkreślić, iż w załączniku graficznym do „Prognozy...” został określony wpływ planowanego zagospodarowania na środowisko przyrodnicze (oddziaływanie na warunki życia mieszkańców jest ujmowane jako synteza oddziaływań na poszczególne elementy środowiska). Jako wpływ potencjalnie negatywny zostało opisane przeznaczenie niezabudowanych terenów na funkcję mieszkaniową, jako wpływ negatywny zostało opisane przeznaczenie niezabudowanych terenów na funkcję przemysłową, składową bądź usługową.

Stosownie do wymogów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a także zgodnie z przepisami odrębnymi projekt planu uzyskał wymagane opinie i uzgodnienia.

Opinie do projektu planu zebrane zostały w terminie od 08 listopada 2017 r. do 07 grudnia 2017 r., natomiast uzgodnienia w terminie od 08 listopada 2017 r. do 29 listopada 2017 r. Z uwagi na niezgodnienie projektu planu przez Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków (pismo IZNR.5150.51.2017.bf z dnia 30.11.2017 r.) ponowiono procedurę uzyskania uzgodnienia. Uwagi Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków dotyczyły:

- nie wyznaczono w projekcie planu strefy konserwatorskiej „B” na obszarze jednostki MN.b oraz działki nr 233 z zagrodą przy ulicy Nowodworskiej 39,
- nie określono wszystkich zasad dotyczących nowej zabudowy odnośnie ochrony i opieki nad zabytkami.

09 stycznia 2018 r. ponowiono procedurę uzyskania uzgodnienia przez Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków. Wojewódzki Konserwator Zabytków (pismo IZNR.5150.9.2018.bf z dnia 05.02.2018 r.) ze względu na brak wprowadzenia strefy „B” ochrony konserwatorskiej dla historycznej zabudowy zlokalizowanej przy ulicy Nowodworskiej, tym samym nieuwzględnienie postulatów konserwatorskich, odmówił uzgodnienia projektu planu.

Po przeprowadzeniu ponownej analizy, wynikającej z uzyskania opinii i uzgodnień skorygowano zapisy planu ze względu na uwarunkowania konserwatorskie i zasady techniki prawodawczej.

W projekcie planu objęto ochroną konserwatorską część terenu UMN przy ulicy Nowodworskiej wyznaczając na rysunku planu strefę ochrony konserwatorskiej i ustalając zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w tekście planu.

Dokonano korekty funkcji w obszarze planu: dla terenu o funkcji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN.b i terenu zabudowy usługowej U2 ustalono teren o funkcji: zabudowa usługowa i/lub zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna UMN.

Skorygowano zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy.

Ustalono tereny komunikacji wewnętrznej KDW w obszarze zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Przeprowadzono zmiany w strukturze dokumentu.

Następnie Prezydent Miasta wystąpił o opinie i uzgodnienie projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do instytucji i organów.

Ponowne uzgodnienia i opinie do projektu planu uzyskano w terminie od 15 października 2018 r. do 19 listopada 2018 r., z wyłączeniem WKZ.

Wojewódzki Konserwator Zabytków postanowieniem nr 372/2018 z dnia 5.11.2018 r. (pismo IZNR.5150.9.2.2018.bf) odmówił uzgodnienia projektu mpzp ze względu na to, że nie została wprowadzona strefa „B” ochrony konserwatorskiej obejmująca zasięgiem wszystkie działki przylegające bezpośrednio do południowej strony ulicy Nowodworskiej. Podtrzymał również podniesioną w poprzednich pismach konieczność zawarcia zapisu o zachowaniu formy dachu dwuspadowego dla nowej zabudowy mieszkalnej.

Strefą ochrony konserwatorskiej objęto obszar zachowanej historycznej zabudowy mieszkaniowej wzdłuż ulicy Nowodworskiej. Pozostała część obszaru wzdłuż ulicy Nowodworskiej zabudowana jest obiektem mieszkalnym z lat 60. i zabudową mieszkalno – usługową z lat 90., wobec czego ustalenie strefy konserwatorskiej dla obszaru tak przekształconego byłoby niezasadne.

W związku z powyższym Prezydent Miasta Elbląg pismem DUA-P.6721.4.2016.AL z dnia 15.11.2018 r. złożył zażalenie do Ministra Kultury i Dziedzictwa Narodowego na postanowienie nr 372/2018 z dnia 5.11.2018 r. wydane przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Olsztynie odmawiające uzgodnienia projektu mpzp obszaru na południe od ulicy Nowodworskiej w Elblągu i wniósł o uchylenie zaskarżonego postanowienia i przekazania do ponownego rozpatrzenia przez organ I instancji.

Minister Kultury i Dziedzictwa Narodowego postanowieniem DOZ-OAiK.640.1344.2018.AR.12.06 z dnia 23 maja 2019 r. (wpłynęło do urzędu 30.05.2019 r.) uchylił zaskarżone postanowienie Warmińsko-Mazurskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w całości i przekazał sprawę do ponownego rozpatrzenia przez organ pierwszej instancji.

Z uwagi na nie zajęcie stanowiska przez WKZ w określonym terminie, który minął 24.06.2019 roku (upływ 21 dni od dnia odebrania przez WKZ postanowienia MKiDN, tj. od dnia 03.06.2019 roku), projekt planu zagospodarowania przestrzennego obszaru na południe od ulicy Nowodworskiej uznano za uzgodniony przez WKZ, zgodnie z art. 25 ust. 2. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Przedmiotowy projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został wyłożony do publicznego wglądu.

II. Zgodność z wynikami analizy dotyczącej oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta Elbląg.

Zgodnie z art. 32 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w 2014 r. dokonano oceny aktualności opracowań planistycznych, w tym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy - Miasta Elbląg oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na terenie miasta. Została ona przyjęta uchwałą nr XXX/863/2014 Rady Miejskiej w Elblągu z dnia 26 czerwca 2014 r.

Ocena aktualności wskazuje na potrzebę weryfikacji pod względem uwarunkowań rozwojowych, prawnych, ekonomicznych i społecznych obecnego Studium oraz aktualizację przedmiotowego projektu planu zgodnie z art. 88f ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne.

Projektowane zagospodarowanie terenu objętego planem jest zgodne z ustaleniami zawartymi w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy - Miasta Elbląg”. Obszar planu znajduje się w jednostce struktury lokalnej wyższego rzędu: Z2 – 86 PU tereny zabudowy przemysłowo – usługowej.

Rada Miejska w Elblągu uchwałą nr XV/322/2016 z dnia 21 kwietnia 2016 roku przystąpiła do sporządzania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru na południe od ulicy Nowodworskiej w Elblągu celem regulacji układu komunikacyjnego oraz określenie nowych zasad zabudowy i zagospodarowania.

III. Odniesienie ustaleń planu do opracowanej analizy przedplanistycznej.

Przyczyną przystąpienia do opracowania analizy przedplanistycznej były wnioski, które wpłynęły do tutejszego Urzędu w latach 2010-2016 i dotyczyły obszaru, stanowiącego fragment obowiązującego *mpzp terenu w rejonie ulicy Żuławskiej i drogi nr 7*. Wnioski zawierały prośby o: wprowadzenie funkcji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zamiast dotychczasowej funkcji terenów usług komercyjnych i zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej; zmianę przebiegu drogi; przeprowadzenie korekty linii zabudowy dla działek przy ulicy Nowodworskiej; zmianę wskaźników oraz parametrów zabudowy i zagospodarowania.

Obecnie obszar planu zagospodarowany jest w formie zabudowy mieszkaniowej z usługami wzdłuż ulicy Nowodworskiej, rozproszonej zabudowy mieszkaniowej, zabudowy usługowej, w tym Dom Dla Bezdomnych im Św. Brata Alberta w Elblągu, zabudowy magazynowej i składowej, produkcyjnej i tereny produkcji rolnej. Zachodnia część obszaru planu zajmują tereny kolejowe, w tym tereny kolejowe zamknięte.

Analiza przedplanistyczna wykazała zasadność zmiany przeznaczenia terenów w granicach planu; dotychczasową funkcję usług komercyjnych i zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej zastąpić funkcją mieszkaniową jednorodziną. Analiza wykazała ponadto, że aby nie ograniczać procesu inwestycyjnego i umożliwić bardziej efektywne wykorzystanie terenu należy ustalić nowe wskaźniki zabudowy i zagospodarowania, wprowadzić nieprzekraczalne linie zabudowy w obszarze rowów melioracyjnych i zmienić układ komunikacyjny na terenach prywatnych. Uwzględniono również ograniczenia wynikające z map przeciwpowodziowych, ochroniono układ rowów melioracyjnych i zapewniono jego prawidłowe funkcjonowanie.

Wnioski wynikające z analizy zostały wprowadzone do ustaleń sporządzanego planu.

Sporządzony projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego stwarza możliwości prawne, środowiskowe, rozwojowe i ekonomiczne do realizacji planowanych inwestycji.

IV. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Prognoza finansowa skutków uchwalenia planu służy określeniu potencjalnych dochodów i wpływów z tytułu uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Wyniki analizy finansowej wskazują, że projektowana zmiana przeznaczenia oraz przewidywane zagospodarowanie przyniesie starty do budżetu miasta w wysokości ok. 1 267 000 zł. Spowodowane jest to głównie kosztem budowy niezbędnej infrastruktury technicznej – budowy dróg publicznych oraz uzbrojenia terenów.

Należy pamiętać, iż nie szacowano potencjalnych zysków miasta w zakresie m.in. podatku od czynności cywilnoprawnych, podatku CIT, oraz innych pochodnych dochodów, które w perspektywie kilku lat może znacząco wpłynąć na bilans zysków i strat.

Oszacowane koszty będą uzależnione od przyszłego ruchu budowlanego na tym obszarze, a wszelkie planowane inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej mogą być realizowane etapowo z udziałem środków pochodzących ze źródeł zewnętrznych. Ponadto, ustalenia projektu miejscowego planu miejscowego znacznie ograniczają koszty budowy dróg, które były projektowane w obowiązującym planie miejscowym.

Należy również mieć na względzie potencjalne dodatkowe wydatki miasta wynikające z potencjalnych wypłat odszkodowań wynikających z art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym jak i potencjalnych dochodów, które mogą powstać w związku z nowym porządkiem planistycznym.

W celu ograniczenia prognozowanych kosztów związanych z między innymi z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należy dążyć do pozyskania jak największych środków zewnętrznych w tym dotacji unijnych. Pozwoli to na znaczne odciążenie budżetu miasta oraz przyspieszy działania inwestycyjne na przedmiotowym obszarze.

Oszacowane dochody i koszty w związku z uchwaleniem planu uwarunkowane będą nie tylko przez zapisy planu miejscowego, ale będą zależne od popytu, podaży na rynku nieruchomości, koniunktury gospodarczej, potencjału i cech terenu oraz wielu innych czynników, które trudno przewidzieć.

Zestawienie zbiorcze kosztów i dochodów	
Dochody [zł]	
Podatek od nieruchomości	1 530 000
Sprzedaż nieruchomości gminnych	714 000
Opłata planistyczna	150 000
SUMA	2 394 000
Koszty [zł]	
Budowa dróg	1 594 000
Wykup gruntów pod drogi	214 000
Budowa infrastruktury - wodociąg i kanalizacja sanitarna	1 853 000
SUMA	3 661 000
<u>ZYSK/STRATA</u>	<u>-1 267 000</u>

V. Procedura strategicznej oceny oddziaływania na środowisko (SOOŚ) wymaganej art. 46 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko.

Na podstawie art. 39 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko oraz zgodnie z art. 17 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ukazało się obwieszczenie Prezydenta Miasta Elblągu z dnia 12.05.2016 r. o podjęciu przez Radę Miejską w Elblągu uchwały nr XV/322/2016 z dnia 21 kwietnia 2016 r. o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru na

południe od ulicy Nowodworskiej w Elblągu, oraz o wszczęciu postępowania związanego z przeprowadzeniem strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, dotyczącej w/w projektu planu. Ogłoszenie o obwieszczeniu ukazało się w prasie w dniu 18.05.2016r. Wnioski w ramach sooś można było składać w terminie 18.05. – 22.06.2016r. Do sporządzania sooś nie wpłynął w tym terminie żaden wniosek.

Prognoza oddziaływania na środowisko do w/w planu została sporządzona w oparciu o wymogi wynikające z przepisów art. 51 cytowanej wyżej ustawy. Na podstawie wykonanego opracowania ekofizjograficznego oraz wstępnych założeń planistycznych w dniu 2016-06-27 wystąpiono do uprawnionych organów o uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko.

Uzyskano następujące odpowiedzi uzgadniające:

- Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Olsztynie, pismo nr WSTE.411.30.2016.GK z dnia 19.07.2016 r. (data wpływu 21.07.2016r),
- Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Elblągu pismo nr ZNS 4450.13.2016.AK.1 z dnia 11.07.2016 r. (data wpływu 18.07.2016r)

W Prognozie przedmiotem przeprowadzonej analizy i wynikających z niej wniosków była ocena skutków dla środowiska przyrodniczego i walorów kulturowych realizacji ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz wskazanie możliwych sposobów ograniczenia ewentualnego negatywnego oddziaływania na środowisko proponowanych w planie rozwiązań. Wnioski z przeprowadzonej prognozy są następujące:

- Zapisy projektu planu zmieniają dotychczasowe użytkowanie części terenów. Przeznaczenie terenów niezagospodarowanych lub użytkowanych rolniczo pod nowe funkcje zabudowy może spowodować zwiększeniem obciążeń środowiska związanych z emisją zanieczyszczeń do powietrza, produkcją ścieków, wytwarzaniem odpadów.
- Realizacja ustaleń planu istotnie zmieni charakter szaty roślinnej w jego granicach. Wraz ze wzrostem zasięgu i intensywności zabudowy zmniejszy się udział obecnej roślinności, a zwiększy się udział zieleni towarzyszącej zabudowie oraz terenów nieprzepuszczalnych.
- Charakter okresowy będą miały skutki prac budowlanych i pozostaną bez istotnego znaczenia dla ogólnej jakości środowiska analizowanej części Elbląga.
- Ograniczeniu wpływu funkcjonowania nowego zagospodarowania na powierzchnię ziemi, wody powierzchniowe i podziemne będzie sprzyjało wykorzystanie do odprowadzania ścieków (w tym zanieczyszczonych wód opadowych i roztopowych) wyłącznie systemów obsługujących miasto.
- Układ komunikacyjny jest i będzie źródłem hałasu. Część obszaru planu jest objęta ochroną akustyczną jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i teren domu pomocy społecznej. W przypadku stwierdzenia przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu konieczne będzie wprowadzenie technicznych środków zabezpieczających.
- Ustalenia dokumentu zabezpieczają przyrodniczą funkcję położonych poza obszarem opracowania korytarzy ekologicznych rzek Elbląg i Fiszewka.
- Przeprowadzone prace na terenie opracowania nie stwierdziły występowania w granicach opracowania gatunków objętych ochroną ścisłą i częściową i gatunków ujętych w załącznikach Dyrektywy Rady. Na obszarze opracowania nie znajdują się także stanowiska lęgowe gatunkowy wymienionych w Dyrektywie Ptasiej. Przez obszar opracowania nie przebiegają szlaki migracyjne awifauny.

- Planowane zmiany zagospodarowania, ze względu na cechy położenia obszaru planu nie naruszają powierzchni ani integralności obszarów ochrony Natura 2000 ani innych form ochrony jakości środowiska.
- Ustalenia projektu planu realizują zasady sformułowane w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta oraz programie ochrony środowiska dla Miasta Elbląga, a także kierunek kształtowania nowych funkcji zawarty w opracowaniu ekofizjograficznym i nie kolidują z innymi przepisami dotyczącymi zabezpieczenia zasobów i jakości środowiska.
- Skutki realizacji ustaleń planu dla jakości środowiska miasta będą kontrolowane w drodze procedur państwowego monitoringu środowiska
- Nie ma podstaw do podejmowania przyrodniczej kompensacji skutków realizacji ustaleń planu.
- Zachowane w ustaleniach projektu nadrzędne zasady ochrony środowiska przyrodniczego, wynikające z aktów prawa, ale także z uwzględnienia lokalnych warunków przyrodniczych, kształtują podstawę zrównoważonego gospodarowania dla realizacji pożądaných funkcji zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie z Prognoza oddziaływania na środowisko ustalenia miejscowego planu nie będą powodowały oddziaływania transgranicznego, w związku z tym nie zachodzi potrzeba do przeprowadzenia postępowania dotyczącego transgranicznego oddziaływania na środowisko.

Miejska Komisja Urbanistyczna w trakcie dyskusji z dnia 11.08.2017 nad zapisami projektu planu miejscowego odniosła się również do wykonanej prognozy oddziaływania na środowisko.

Komisja zarzuciła dokumentowi, iż odnosi się do obszaru większego niż zakres planu miejscowego, a także nie zawiera informacji o istniejącym na terenie systemie melioracyjnym i o przydatności terenu pod nową zabudowę ze względu niekorzystne warunki gruntowo-wodne.

Według autora prognozy obszar opracowania jest opisany w punkcie 2. dokumentu pn. „Charakterystyka dotychczasowego użytkowania terenu objętego planem”, natomiast w punkcie 3. „Wybrane cechy środowiska przyrodniczego” obszar opracowania jest opisany w odniesieniu do obszaru Żuław Elbląskich.

Dokument opisuje warunki gruntowo-wodne i warunki hydrograficzne na terenie opracowania (wraz z graficznym przedstawieniem mapy geologicznej, schematu rowów melioracyjnych oraz graficznym przedstawieniem obszaru szczególnego zagrożenia powodzią. W opracowaniu zawarty jest również opis glebowo-rolniczy i opis szaty roślinnej terenu opracowania.

Punkt 6. Prognozy opisujący wpływ ustaleń projektu mpzp na środowisko odnosi się również do przewidywanych skutków (negatywnych i pozytywnych) wprowadzanych ustaleń planistycznych na poszczególne elementy środowiska.

Należy podkreślić iż w załączniku graficznym do „Prognozy...” został określony wpływ planowanego zagospodarowania na środowisko przyrodnicze (oddziaływanie na warunki życia mieszkańców jest ujmowane jako synteza oddziaływań na poszczególne elementy środowiska). Jako wpływ potencjalnie negatywny zostało opisane przeznaczenie niezagospodarowanych terenów na funkcję mieszkaniową, natomiast jako wpływ negatywny zostało opisane przeznaczenie niezabudowanych terenów na funkcję przemysłową, składową bądź usługową.