

Uzasadnienie

do projektu uchwały w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego na wschód od ulicy Wschodniej w Elblągu

na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293, 1086).

Zgodnie z podjętą uchwałą Nr VI/174/2019 Rady Miejskiej w Elblągu z dnia 27 czerwca 2019 roku przystąpiono do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego na wschód od ulicy Wschodniej w Elblągu.

Obszar objęty projektem planu miejscowego, o powierzchni 23,49 ha, znajduje się w południowo - wschodniej części miasta, granica obszaru objętego projektem zmiany planu obejmuje tereny oznaczone w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego symbolami: US – teren sportu i rekreacji, U – teren zabudowy usługowej, KDP – teren parkingu publicznego.

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.

Projekt zmiany planu miejscowego określa przeznaczenie terenów.

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

1. W projekcie planu uwzględniono:

- 1) *wymagania ład przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury* poprzez określenie: linii rozgraniczających, przeznaczenia terenów; wskaźników zagospodarowania terenów i parametrów kształtowania zabudowy z uwzględnieniem przepisów odrębnych;
- 2) *wymagania ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu* poprzez:
 - a) uwzględnienie Obszaru Chronionego Krajobrazu Wysoczyzny Elbląskiej - Zachód,
 - b) wprowadzenie zakazu prowadzenia działalności uciążliwej dla środowiska i sąsiedniej zabudowy mieszkaniowej,
 - c) wprowadzenie wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej,
 - d) uwzględnienie obszaru złoża surowców ilastych „Dębica”.
- 3) *wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia a także potrzeby osób niepełnosprawnych* poprzez:
 - a) uzgodnienia projektu planu z organami i służbami odpowiedzialnymi za bezpieczeństwo i obronność państwa,
 - b) ustalenia zasad zabudowy i zagospodarowania poszczególnych terenów,
 - c) zapewnienie parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na terenach o funkcji usługowej;
- 4) *walory ekonomiczne przestrzeni* poprzez wykorzystanie terenu na rozbudowę cmentarza komunalnego;
- 5) *prawo własności* poprzez wprowadzenie takich form zagospodarowania, które nie ograniczają prawa własności;
- 6) *potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa* poprzez uzgodnienia projektu planu z organami i służbami odpowiedzialnymi za bezpieczeństwo i obronność państwa;
- 7) *potrzeby interesu publicznego* poprzez wprowadzenie możliwości rozbudowy cmentarza komunalnego i prowadzenia nieuciążliwej działalności usługowej;
- 8) *zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad zmianą miejscowego planu 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 zmiany planu i o wyłożeniu go do publicznego wglądu,
 - b) możliwości składania wniosków i uwag do planu na piśmie,
 - c) możliwości zapoznania się z projektem planu;

- 9) *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 (Dz.U. z 2020 r. poz. 283, 284, 322), celem przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko skutków realizacji przedmiotowego projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- 10) *potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności* poprzez umożliwienie wykorzystania istniejącej sieci wodociągowej zapewniającej odpowiednią ilość i jakość wody do celów zaopatrzenia ludności.

2. Ustalając przeznaczenie terenu, a także określając sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, Prezydent Miasta Elbląga ważył interes publiczny. Uwzględnił aspekty ekonomiczne, środowiskowe i społeczne wynikające z przygotowanych materiałów wyjściowych, analiz przedprojektowych i koncepcji rozbudowy cmentarza komunalnego.

Obecnie teren objęty zmianą planu nie jest zagospodarowany, położony jest przy ul. Wschodniej na styku z terenami usługowymi i mieszkaniowymi, terenem lasu i terenem istniejącego cmentarza komunalnego Dębica. Ustalenia planu umożliwiają rozbudowę cmentarza na potrzeby miasta wraz z infrastrukturą parkingową i usługami przeznaczonymi na obsługę cmentarza.

W terminie składania wniosków do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, przewidzianym w ogłoszeniu i obwieszczeniu o przystąpieniu do sporządzania mpzp, tj. od 18.07.2019 do 20.08.2019 r. wpłynęło 7 pism. Po uprzednim rozpatrzeniu przez Prezydenta Miasta Elbląga 6 zostało uwzględnionych w całości, 1 wniosek wykraczający poza granice opracowania zmiany planu został nieuwzględniony.

W dniu 11.05.2020 r. wpłynęła opinia Miejskiej Komisji Urbanistyczno – Architektonicznej w sprawie projektu zmiany mpzp obszaru położonego na wschód od ulicy Wschodniej. Następnie 17.07.2020 r. projekt przekazano do instytucji opiniujących i uzgadniających celem przedstawienia stanowiska. W wyniku uzgodnień i opinii wpłynęło 5 pism uzgadniających, w tym 4 pozytywne:

- Zarząd Województwa Warmińsko – Mazurskiego;
- Wojewoda Warmińsko – Mazurski;
- Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków w Olsztynie;
- Wojewódzki Sztab Wojskowy.

Projekt, który nie uzyskał pozytywnego uzgodnienia Prezesa Urzędu Lotnictwa Cywilnego z dnia 14.08.2020 r. poprawiono i po uzupełnieniu zapisów, dotyczących ograniczeń wysokości obiektów budowlanych oraz naturalnych określonych w dokumentacji rejestracyjnej lotniska Elbląg, wysłano w dniu 26.08.2020 r. celem ponownego uzgodnienia projektu planu.

W wyniku opinii wpłynęło 5 pism opiniujących, w tym 4 pozytywne:

- Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Olsztynie;
- Państwowy Wojewódzki Inspektor Sanitarny w Olsztynie z uwagami, dotyczącymi wyznaczenia stref ochrony sanitarnej od terenu cmentarza, na skutek których skorygowane zostały zapisy w prognozie oddziaływania na środowisko;
- Geolog Powiatowy wyraził stanowisko nt. prowadzenia przez ww. organ rozeznania w kwestii przekwalifikowania zasobów bilansowych do zasobów pozabilansowych.

Opinie negatywną Geologa Wojewódzkiego ponowiono 15.12.2020 r. celem weryfikacji opinii z 31.07.2020 r. W dniu 05.01.2021 r. projekt planu został ponownie zaopiniowany negatywnie. Organ nie znalazł podstaw do zmiany opinii wyrażonej w piśmie z lipca 2020 r. ze względu na istnienie, w miejscu rozbudowy cmentarza komunalnego, złoża kruszywa naturalnego Dębica.

Następnie przedmiotowy projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 15.02.2021 r. do 15.03.2021 r. Termin składania uwag do planu wyznaczono na dzień 12.04.2021 r.

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 2018 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 XXXVI/777/2018 Rady Miejskiej w Elblągu z dnia 13 września 2018 r. Analiza przewiduje sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w celu realizacji celów publicznych.

Projekt zmiany planu został sporządzony na potrzeby realizacji celu publicznego jakim jest rozbudowa cmentarza komunalnego Dębica w Elblągu.

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: E3 – 66LRZMU: tereny lasów i zieleni naturalnej, tereny produkcji rolniczej, tereny zieleni urządzonej oraz funkcji wypoczynkowo – rekreacyjnej i sportowej, tereny Centrum Ewangelizacyjno – Resocjalizacyjnego i sanktuarium Matki Bożej Fatimskiej w Stagniewie; tereny zabudowy mieszkaniowej peryferyjnej.

Rada Miejska w Elblągu uchwałą nr VI/174/2019 z dnia 27.06.2019 r. przystąpiła do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego na wschód od ulicy Wschodniej w Elblągu celem wprowadzenia nowych zasad zabudowy i zagospodarowania terenów. Przedstawiony do uchwalenia projekt stanowi zmianę w/w miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, uchwalonego uchwałą Nr XXI/460/2009 Rady Miejskiej w Elblągu z dnia 30.04.2009 r.

III. Odniesienie ustaleń planu do opracowanej analizy do projektu planu.

Wstępna analiza przedplanistyczna została opracowana z inicjatywy Prezydenta i uwzględnia konieczność rozbudowy cmentarza komunalnego. Sporządzony projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego stwarza możliwości prawne, środowiskowe, rozwojowe i ekonomiczne do realizacji planowanej inwestycji.

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

Prognoza finansowa skutków uchwalenia planu służy określeniu potencjalnych dochodów i wpływów z tytułu uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Wyniki analizy finansowej wskazują, że koszty budowy infrastruktury cmentarza wyniosą 6,4 mln, koszt budowy parkingu wzdłuż ulicy Wschodniej wyniesie 5,6 mln. Zmiana funkcji usługowej związanej ze sportem i rekreacją na cmentarz komunalny obniży wartość nieruchomości. Przychody miasta na tym etapie nie występują. Rozbudowa cmentarza należy do zadań własnych gminy.

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 Elbląg z dnia 18.07.2019 r. o podjęciu przez Radę Miejską w Elblągu uchwały Nr VI/174/2019 z dnia 27 czerwca 2019 r. o przystąpieniu do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego na wschód od ulicy Wschodniej 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 18.07.2019 r. Wnioski w ramach sooś można było składać w terminie 18.07. – 20.08.2019 r. 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 w 2006 roku opracowania ekofizjograficznego dla potrzeb miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego na wschód od ulicy Wschodniej w Elblągu w dniu 13.12.2019 wystąpiono do odpowiednich

organów o uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko.

Uzyskano następujące odpowiedzi uzgadniające:

- uzgodnienie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska WSTE.411.54.2019.GK z dnia 16.01.2020 r.,
- opinia sanitarna ZNS 4450.22.2019.MJ1 Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego dla miasta i powiatu Elbląg z dnia 23.12.2019 r.

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 wprowadzają nowe zagospodarowania na dotychczas nieużytkowane tereny.
- Przeznaczenie terenów niezagospodarowanych pod nowe funkcje może prowadzić do zwiększenia emisji zanieczyszczeń powietrza. Źródłem zanieczyszczeń mogą być przede wszystkim tereny komunikacyjne, w tym parkingowe
- W wyniku realizacji ustaleń planu nie przewiduje się powstania istotnych konfliktów przestrzennych z funkcjami terenów otaczających.
- 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 wyłącznie sieci infrastruktury miejskiej.
- Projekt dokumentu nie narusza przepisów dotyczących ochrony PKWE ani OCHK Wysoczyzny Elbląskiej Zachód
- 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.
- Zmiany w ukształtowaniu terenów powinny być dopuszczone jedynie w niezbędnym zakresie prac, należy w jak największym zakresie chronić istniejącą rzeźbę terenu.
- Wzdłuż ul. Wschodniej powinna być wyznaczona zwarta zieleń izolacyjna o szerokości minimum 50 metrów stanowiąca strefę sanitarną od terenów sąsiednich, zapobiegająca skażeniu wody i stanowiąca oddzielenie optyczne terenów.
- Plan powinien zachować w granicach opracowania szpaler starych drzew wzdłuż ulicy Wschodniej
- Strefa zwartego drzewostanu w północnej części opracowania(ok.11ha) jak i strefa dużych spadków terenu i terenów podmokłych w południowo - wschodniej części (ok.3 ha) z punktu ekologicznego predysponowana jest do braku zagospodarowania
- Skutki realizacji ustaleń planu dla jakości środowiska miasta będą kontrolowane w drodze procedur państwowego monitoringu środowiska, kontroli może wymagać skład gruntów nasypowych wykorzystywanych pod nową zabudowę.
- Nie ma podstaw do podejmowania przyrodniczej kompensacji skutków realizacji ustaleń plan

Zakres planu określony w ustawie z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie przewiduje

możliwości określenia monitoringu w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Jednocześnie skutki realizacji postanowień planu będą podlegały bieżącemu monitoringowi odpowiednich służb ochrony środowiska, służb ochrony przyrody, organów administracji oraz organizacji ekologicznych.

Następnie 17.07.2020 r. projekt przekazano do instytucji opiniujących i uzgadniających celem przedstawienia stanowiska.

W odniesieniu do kwestii środowiskowych negatywne stanowiska wyrazili:

- Państwowy Wojewódzki Inspektor Sanitarny w Olsztynie z uwagami, dotyczącymi wyznaczania stref ochrony sanitarnej od terenu cmentarza, na skutek których skorygowane zostały zapisy w prognozie oddziaływania na środowisko;

- Geolog Powiatowy wyraził stanowisko nt. prowadzenia przez ww. organ rozeznania w kwestii przekwalifikowania zasobów bilansowych do zasobów pozabilansowych.

Opinie negatywną Geologa Wojewódzkiego ponowiono 15.12.2020 r. celem weryfikacji opinii z 31.07.2020 r. W dniu 05.01.2021 r. projekt planu został ponownie zaopiniowany negatywnie. Organ nie znalazł podstaw do zmiany opinii wyrażonej w piśmie z lipca 2020 r. ze względu na istnienie, w miejscu rozbudowy cmentarza komunalnego, złoża kruszywa naturalnego Dębica.

Dokonano weryfikacji i aktualizacji projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko.

Prognozę uzupełniono o następujące wnioski:

- o Na terenie opracowania znajduje się udokumentowane złoża surowców ilastych – „Dębica” – złoża nie jest eksploatowane. Projekt planu przewiduje zagospodarowanie terenu złoża co ograniczy jego potencjalne możliwości wykorzystania w przyszłości.
- o Wzdłuż ul. Wschodniej powinna być wyznaczona zwarta zieleń izolacyjna o szerokości minimum 50 metrów stanowiąca strefę sanitarną od terenów sąsiednich, zapobiegająca skażeniu wody i stanowiąca oddzielenie optyczne terenów.

Następnie przedmiotowy projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 15.02.2021 r. do 15.03.2021 r. Termin składania uwag do planu wyznaczono na dzień 12.04.2021 r.