

**UCHWAŁA NR .....**  
**RADY MIEJSKIEJ W ELBLĄGU**

z dnia 22 marca 2018 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Fiszewka - Południe  
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 2017 r. poz. 1073 z późn. zm.) 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 2017 r. poz. 1875 z późn. zm.) oraz Uchwały Nr XXXII/945/2014 Rady Miejskiej w Elblągu z dnia 6 listopada 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Fiszewka – Południe w Elblągu, stwierdzając, 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 Fiszewka – Południe w Elblągu o powierzchni 29,90 ha, którego granice wyznaczają: od strony północnej – północna granica kanału melioracyjnego „R”, północna granica rzeki Fiszewki i wschodnia granica rzeki Elbląg oraz od strony południowo – zachodniej administracyjna granica miasta.

2. Szczegółowe granice planu, o których mowa w ustępie 1 wskazano na rysunku planu sporządzonym na mapie sytuacyjno - wysokościowej w skali 1:1000, stanowiącym załącznik graficzny nr 1 do niniejszej uchwały.

3. Integralną część uchwały stanowi:

- 1) rysunek planu – załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie w sprawie uwag wniesionych do projektu planu na etapie jego wyłożenia do publicznego wglądu – załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy - miasta Elbląg oraz zasadach ich finansowania – załącznik nr 3.

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

**§ 2.** Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) planie – oznacza to niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru Fiszewka – Południe w Elblągu;
- 2) uchwale – oznacza to niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Elblągu w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Fiszewka - Południe w Elblągu;
- 3) rysunku planu – oznacza to załącznik graficzny nr 1 do uchwały na mapie sytuacyjno - wysokościowej w skali 1:1000;
- 4) obszarze planu – oznacza to teren wewnątrz granic opracowania, oznaczonych na rysunku planu, dla którego obowiązujące są ustalenia planu;
- 5) przepisach odrębnych – oznacza to inne przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 6) przeznaczeniu podstawowym – oznacza to takie przeznaczenie terenu, które powinno dominować w obszarze terenu wydzielonym liniami rozgraniczającymi;

- 7) przeznaczeniu uzupełniającym – oznacza to rodzaj przeznaczenia terenu, który dopełnia funkcjonalnie przeznaczenie podstawowe, na warunkach określonych w przepisach szczegółowych – poszczególnych kartach terenów;
- 8) modernizacji – oznacza przebudowę, rozbudowę i nadbudowę budynku, wymianę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 9) usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć, że prowadzenie działalności usługowej nie może powodować przekroczeń standardów jakości środowiska, określonych w przepisach odrębnych ani być źródłem uciążliwych działań dla funkcji mieszkaniowej.

§ 3. Celem regulacji zawartych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego obszaru Fiszewka - Południe w Elblągu jest określenie przeznaczenia, zasad zagospodarowania i zabudowy terenów oraz modernizacji układu komunikacyjnego.

§ 4. 1. W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego określa się obowiązkowo:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym obszarów szczególnego zagrożenia powodzią;
- 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 10) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu zagospodarowaniu przestrzennym.

2. Na obszarze opracowania nie występują, a zatem ich szczegółowe określenie jest bezzasadne:

- 1) tereny górnicze;
- 2) tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych;
- 3) obszary podlegające procedurze scalenia i podziału terenu.

3. Na obszarze planu nie ustala się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, ponieważ nie przewiduje się takiego na obszarze planu.

§ 5. 1. Integralną częścią uchwały jest załącznik graficzny nr 1 – rysunek planu w skali 1:1000.

2. Obowiązującymi ustaleniami planu na rysunku są:

- 1) granica obszaru objętego ustaleniami planu;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) linie rozgraniczające tereny o tym samym przeznaczeniu, lecz różnych zasadach zagospodarowania;
- 4) linia rozgraniczająca drogę KDX – przejście pod wiaduktem;
- 5) nieprzekraczalna linia zabudowy;

- 6) tereny urządzeń infrastruktury technicznej w tym: gazowniczych, melioracyjnych, wodociągowych;
- 7) przeznaczenie terenu oznaczone symbolem literowym i na rysunku planu wyróżnionych kolejnym numerem odniesionym do poszczególnych terenów o tym samym przeznaczeniu;
- 8) ochrona konserwatorska: strefa „K” ochrony krajobrazu kulturowego;
- 9) komunikacja: tereny dróg, w tym droga publiczna klasy głównej (droga krajowa DK22), drogi publiczne klasy dojazdowej, drogi publiczne pieszo – jezdne oraz drogi wewnętrzne;
- 10) obszar oddziaływania drogi krajowej nr 22.

3. Oznaczenia graficzne na rysunku planu wynikające ze stanu faktycznego oraz z przepisów odrębnych, nie będącymi ustaleniami planu:

- 1) granica administracyjna miasta;
- 2) budynek mieszkalny – obiekt objęty ochroną konserwatorską, wpisany do Gminnej Ewidencji Zabytków;
- 3) wały przeciwpowodziowe rzeki Fiszewki i rzeki Elbląg;
- 4) lokalizacja stacji pomp „FISZEWA”;
- 5) obszary szczególnego zagrożenia powodziowego o prawdopodobieństwie powodzi raz na 100 lat (H 1%) i obszary znajdujące się między linią brzegu rzeki a wałem przeciwpowodziowym;
- 6) obszary zagrożenia powodziowego od strony morza o niskim prawdopodobieństwie powodzi raz na 500 lat (H 0,2%);
- 7) obszary obejmujące tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego;
- 8) obszary obejmujące tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia budowli ochronnych pasa technicznego;
- 9) oznaczenia wysokości ograniczających możliwości zabudowy i zagospodarowania – zgodnie z dokumentacją rejestracyjną lotniska z 28.08.2008 r.:
  - a) do 48 m npt.,
  - b) do 50 m npt.;
- 10) przebieg istniejących magistralnych sieci ;
  - a) magistralna sieć wodociągowa,
  - b) gazociąg średniego ciśnienia,
  - c) linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia,
  - d) linia elektroenergetyczna średniego napięcia,
  - e) tranzytowa linia telekomunikacyjna;
- 11) linie rozgraniczające tereny znajdujące się poza obszarem planu;
- 12) tereny kolejowe poza obszarem planu;
- 13) kierunki dróg i linii kolejowej.

§ 6. 1. Ustala się podział obszaru objętego planem na tereny o różnym przeznaczeniu lub o różnych zasadach zabudowy i zagospodarowania, wydzielone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczone symbolami literowo – cyfrowymi. Zasady zabudowy i zagospodarowania dla poszczególnych terenów zawarte są w ustaleniach szczegółowych – kartach terenów niniejszej uchwały.

2. Podział obszaru na tereny o tym samym przeznaczeniu, lecz różnym zagospodarowaniu terenu wyznaczają linie rozgraniczające.

3. Linie rozgraniczające, o których mowa w ust. 1 i 2, poprowadzono po istniejących liniach podziałów geodezyjnych lub należy wyznaczyć je geodezyjnie w projektach podziału gruntów, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 7. 1. W planie ustala się przeznaczenie dla:

- 1) terenów zabudowy usługowej, oznaczonych symbolem U;
- 2) terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonego symbolem MN;
- 3) terenów sportu i rekreacji, oznaczonych symbolem US;
- 4) terenu zabudowy zagrodowej, oznaczonego symbolem RM;
- 5) terenów rolniczych, oznaczonych symbolem R;
- 6) terenów zieleni naturalnej, oznaczonych symbolem Zn;
- 7) terenów wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczonych symbolem WS;
- 8) infrastruktury technicznej:
  - a) urządzeń infrastruktury gazowniczej, oznaczonych symbolem G,
  - b) urządzeń infrastruktury melioracji, oznaczonych symbolem M,
  - c) urządzeń infrastruktury wodociągów, oznaczonych symbolem W;
- 9) komunikacji:
  - a) drogi publicznej klasy głównej, oznaczonej symbolem KDG (DK22),
  - b) dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczonych symbolem KDD,
  - c) dróg publicznych pieszo - jezdnych, oznaczonych symbolem KDX,
  - d) dróg wewnętrznych, oznaczonych symbolem KDW.

2. Zasady i warunki podziału nieruchomości zawarte w kartach terenów – ustaleniach szczegółowych uchwały.

§ 8. Obszary zagrożone powodzią.

1. Część obszaru, jak zaznaczono na rysunku planu, znajduje się na obszarze szczególnego zagrożenia powodziowego o prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi raz na 100 lat (H 1%), na tym terenie obowiązują przepisy odrębne.

2. Część obszaru, jak zaznaczono na rysunku planu, znajduje się na obszarze zagrożenia powodziowego od strony morza o niskim prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi (raz na 500 lat (H 0,2%)), dla tego obszaru obowiązują ustalenia zawarte w kartach terenu, ustaleniach szczegółowych.

3. Cały obszar obejmują tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału powodziowego oraz w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia budowli ochronnych pasa technicznego z wyłączeniem terenów: 1KDG (DK22) oraz częściowo terenów: 2US, M, 3Zn, 6Zn, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDX jak pokazano na rysunku planu.

4. Z uwagi na ust. 1,2 i 3 wskazane jest dla nowej zabudowy przyjęcie zerowego poziomu posadowienia na rzędnej nie niższej niż + 0,90 m npm.

§ 9. Teren objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego znajduje się w strefie ograniczającej wysokość zagospodarowania i zabudowy, określonej w dokumentacji rejestracyjnej lotniska, w związku z czym obowiązują nieprzekraczalne ograniczenia wysokości obiektów budowlanych oraz naturalnych, określone w przepisach odrębnych.

§ 10. **Zasady** modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

1. Adaptuje się istniejącą infrastrukturę techniczną znajdującą się na obszarze planu. Dopuszcza się jej przebudowę i modernizację.

2. Wodociągi.

- 1) przez teren przebiega magistralna sieć wodociągowa DN800 Szopy – Elbląg z instalacją i stacją ochrony katodowej. Na terenie oznaczonym 5Zn znajduje się technologiczny zrzut wody Ø400; teren wzdłuż trasy magistrali wodociągowej pozostawić niezabudowany;

2) ustala się utrzymanie sieci i urządzeń wodociągowych, ich przebudowę i modernizację.

3. Gazociąg. Przez obszar planu przebiega sieć gazociągu średniego ciśnienia ze stacją redukcyjną gazu za terenie oznaczonym symbolem G. Ustala się jej utrzymanie, przebudowę i modernizację. Wzdłuż trasy gazociągu pozostawić strefę wolną od zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Elektroenergetyka. Zaopatrzenie obszaru w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej niskiego napięcia. Ustala się jej utrzymanie, przebudowę i modernizację.

5. Telekomunikacja. Sieć telekomunikacyjna (przesyłowa) obsługująca zabudowę znajduje się na przedmiotowym terenie. Ustala się jej utrzymanie, przebudowę i modernizację.

## **Rozdział 2.** **PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE** **KARTY TERENÓW**

**§ 11.** Karta terenów 1U, 2U; powierzchnia terenów 1U – 0,22 ha, 2U – 0,15 ha.

1. Ustala się tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolem 1U i 2U.

2. Przeznaczenie terenu:

1) podstawowe: zabudowa usługowa nieuciążliwa, w tym 1U usługi związane z obsługą turystyki,

2) uzupełniające: infrastruktura techniczna niezbędna do prowadzenia działalności na tym terenie, podjazdy i parkingi.

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego określają ustalenia zawarte w ustępie 5, 6, 7 i 8 niniejszej karty.

4. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

1) na terenie oznaczonym symbolem 1U tylko usługi nieuciążliwe;

2) teren oznaczony symbolem 1U znajduje się w strefie ochrony krajobrazu kulturowego „K”; oddziaływanie związane z funkcją terenu nie może przekraczać standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych.

5. Zasady zagospodarowania terenu:

1) ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania dla terenu oznaczonego symbolem 1U:

a) na terenie 1U tylko tymczasowe obiekty budowlane;

b) maksymalna powierzchnia zabudowy w obrębie działki: 20%,

c) intensywność zabudowy:  $0,1 < I < 0,4$ ;

d) powierzchnia biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki budowlanej: min. 30%;

2) ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania dla terenu oznaczonego symbolem 2U:

a) maksymalna powierzchnia zabudowy w obrębie działki: 20%,

b) intensywność zabudowy:  $0,1 < I < 0,4$ ,

c) powierzchnia biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki budowlanej: min. 20%.

6. Zasady kształtowania zabudowy:

1) ustala się maksymalną wysokość zabudowy do gzymsu lub okapu: 5,0 m npt;

2) ustala się dachy płaskie lub dwuspadowe o nachyleniu  $22^\circ - 45^\circ$ ;

3) wysokość do najwyższej położonej kalenicy dachu dwuspadowego – 8,0 m npt.;

4) dla terenu 2U adaptuje się istniejącą zabudowę, dopuszcza się jej modernizację.

7. Ustala się dla nowej zabudowy:

- a) dla terenu 1U - nieprzekraczalne linie lokalizacji zabudowy w odległości 5 metrów od linii rozgraniczających tereny oznaczone na rysunku planu symbolami 2WS i 2KDD, uwzględniając jednocześnie uwarunkowania wynikające z przepisów odrębnych,
- b) dla terenu 2U - nieprzekraczalne linie lokalizacji zabudowy zgodnie z rysunkiem planu w odległości od 4 do 5 metrów od linii rozgraniczającej teren.

8. Szczególne warunki zagospodarowania terenu, ograniczenia w jego użytkowaniu oraz ograniczenia w zagospodarowaniu i zabudowie:

- 1) teren oznaczony symbolem 1U znajduje się na terenie szczególnego zagrożenia powodzią zgodnie z § 8 ust.1;
- 2) teren oznaczony symbolem 2U znajduje się na obszarze narażonym na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału powodziowego lub w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia budowli ochronnych pasa technicznego;
- 3) wszelka zabudowa i zagospodarowanie na tym terenie zgodnie z przepisami odrębnymi.

9. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu:

- 1) ustala się dostępność komunikacyjną;
  - a) do terenu 1U z ulicy Warszawskiej klasy dojazdowej oznaczonej symbolem 2KDD,
  - b) do terenu 2U z drogi 1KDG przez 4KDD, 5KDX i drogę wewnętrzną oznaczoną symbolem 6KDW;
- 2) ustala się wskaźniki obsługi parkingowej - minimum 2 stanowiska na 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług oraz 1 miejsce postojowe na kartę parkingową.

10. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) adaptuje się istniejącą infrastrukturę techniczną, dopuszcza się jej przebudowę i modernizację, sieci infrastruktury technicznej należy prowadzić przez teren U jako podziemne;
- 2) urządzenia infrastruktury technicznej należy harmonijnie wkomponować w zagospodarowanie lub w zabudowę;
- 3) zaopatrzenie w:
  - a) wodę – dla terenu 1U z sieci wodociągowej, dla terenu 2U jak dotychczas, docelowo z sieci wodociągowej,
  - b) energię elektryczną z istniejącej sieci elektroenergetycznej,
- 4) wody opadowe i roztopowe:
  - a) powinny być czasowo retencjonowane bezpośrednio po opadach czy roztopach na terenie własnej działki,
  - b) wody z powierzchni utwardzonych należy po oczyszczeniu odprowadzać zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony środowiska;
- 5) ścieki bytowo – gospodarcze w zakresie własnym do urządzeń indywidualnych zgodnie z przepisami odrębnymi, docelowo do sieci kanalizacji sanitarnej;
- 6) ogrzewanie budynków własne zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi gospodarki energetycznej, ochrony środowiska i prawa budowlanego, wskazane urządzenia do pozyskiwania energii odnawialnej jak np. baterie słoneczne (z wyłączeniem wiatraków).

11. Zasady i warunki podziału terenu: zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 12. Karta terenu MN; powierzchnia terenu MN – 0,38 ha.**

1. Ustala się teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem MN.

2. Przeznaczenie terenu:

- 1) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

2) uzupełniające: infrastruktura techniczna dla zaopatrzenia zabudowy znajdującej się na terenie oraz zieleń urządzona towarzysząca zabudowie.

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego określają ustalenia zawarte w ust. 5, 6, 7, 8, niniejszej karty.

4. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) zachowanie istniejącej formy zabudowy i zagospodarowania, dążąc do podniesienia jej standardów w ramach określonych w ust. 5, 6, 7, 8;
- 2) ustala się wymóg ochrony akustycznej dla zabudowy mieszkaniowej zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) na terenie MN znajduje się budynek mieszkalny wpisany do Gminnej Ewidencji Zabytków (ul. Warszawska 146), wyróżniony na rysunku planu;
- 2) teren znajduje się w strefie ochrony krajobrazu kulturowego „K”; na tym terenie obowiązuje zachowanie walorów krajobrazowych.

6. Zasady zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) maksymalna powierzchnia zabudowy w obrębie działki: 4%,
  - b) powierzchnia biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki budowlanej: min. 80%,
  - c) wskaźnik intensywności zabudowy:  $0,04 < I < 0,06$ ;
- 2) zakaz nowej zabudowy.

7. Zasady kształtowania zabudowy:

- 1) obowiązuje zachowanie budynku mieszkalnego wpisanego do Gminnej Ewidencji Zabytków, wszystkie prace budowlane prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy jak pokazano na rysunku planu.

8. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu:

- 1) teren szczególnego zagrożenia powodzią zgodnie z § 8, obowiązują przepisy odrębne;
- 2) na terenie znajduje się obszar oddziaływania drogi krajowej (DK22) o szerokości 50 m od linii rozgraniczającej drogę.

9. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu:

- 1) ustala się dostępność komunikacyjną terenu z ulicy Warszawskiej klasy dojazdowej oznaczonej symbolem 2KDD;
- 2) ustala się wskaźniki obsługi parkingowej – min. 1 miejsce postojowe na jedno mieszkanie, miejsca postojowe na kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi.

10. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) adaptuje się istniejącą infrastrukturę techniczną, dopuszcza się jej przebudowę i modernizację; sieci infrastruktury technicznej należy prowadzić jako podziemne;
- 2) zaopatrzenie w:
  - a) wodę – z sieci wodociągowej,
  - b) energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej;
- 3) wody opadowe i roztopowe:
  - a) powinny być czasowo retencjonowane bezpośrednio po opadach czy roztopach na terenie własnej działki,

- b) wody z powierzchni utwardzonych należy po oczyszczeniu odprowadzać zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony środowiska;
- 4) ścieki bytowo – gospodarcze docelowo do sieci kanalizacji sanitarnej, do tego czasu jak obecnie – do urządzeń indywidualnych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) ogrzewanie własne zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi gospodarki energetycznej, ochrony środowiska i prawa budowlanego, wskazane urządzenia do pozyskiwania energii odnawialnej jak np. baterie słoneczne (z wyłączeniem wiatraków).

11. Zasady i warunki podziału terenu: zakaz podziału na działki budowlane.

**§ 13.** Karta terenu 1US, 2US; powierzchnia terenu 1US – 0,35 ha, 2US – 0,16 ha.

1. Ustala się teren usług wypoczynku i rekreacji, w tym:

- 1) teren oznaczony symbolem 1US – przystań dla małego sprzętu pływającego (kajaki, rowery wodne);
- 2) teren oznaczony symbolem 2US – teren rekreacji i wypoczynku.

2. Przeznaczenie terenu:

- 1) podstawowe: zabudowa wypoczynkowo – rekreacyjna;
- 2) uzupełniające: pomieszczenia sanitarne, infrastruktura techniczna dla zaopatrzenia budynków i obiektów, wewnętrzna obsługa komunikacyjna w zakresie dojazdów i miejsc postojowych oraz zieleni towarzysząca.

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego określają ustalenia zawarte w ust. 6, 7 i 8 niniejszej karty.

4. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: teren należy zagospodarować, a zabudowę ukształtować dążąc do osiągnięcia przyjętych standardów w ramach określonych w ust. 6, 7 i 8.

5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: tereny oznaczone symbolem 1US i 2US znajdują się w strefie ochrony krajobrazu kulturowego „K”. Na tych terenach obowiązuje zachowanie walorów krajobrazowych, a realizacja nowych obiektów nie może ich zakłócić.

6. Zasady zagospodarowania terenu. Ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) dla terenu 1US i 2US obowiązuje zabudowa tymczasowymi obiektami budowlanymi;
- 2) intensywność zabudowy dla terenu 1US:  $0,00 < I < 0,10$ , dla terenu 2US:  $0,05 < I < 0,1$ ;
- 3) maksymalna wielkość powierzchni zabudowanej w obrębie działki: 10%;
- 4) powierzchnia biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki budowlanej: min. 80%.

7. Zasady kształtowania zabudowy:

- 1) dla terenu 1US ustala się pomosty dla: kajaków, rowerów wodnych, łódek;
- 2) dla terenu 2US ustala się:
  - a) pomosty: dla kajaków, rowerów wodnych, łódek,
  - b) dopuszcza się budowę budynku, którego lokalizacja ograniczona jest liniami zabudowy:
    - od drogi 1.KDG (DK22) – min. 50 m,
    - od drogi 3.KDD – min. 6 m,
    - od granicy rzeki Fiszewki – min. 10 m,
  - c) parametry zabudowy:
    - wysokość budynku do gzymsu, lub okapu – maks. 4,0 m npt, wysokość do górnej krawędzi dachu – maks. 7,5 m npt.,



- dach dwuspadowy, nachylenie połaci dachowej 30° - 45°, dach kryty dachówką lub materiałem podobnym;

3) odległości zabudowy:

- a) od granic geodezyjnych działek (linii rozgraniczających terenu), zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
- b) dla terenu oznaczonego symbolem 2US zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, opisanymi w tekście uchwały i wskazanymi w rysunku planu oraz przepisami odrębnymi.

8. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w jego użytkowaniu oraz ograniczenia w zagospodarowaniu i zabudowie:

- 1) teren oznaczony symbolem 1US jest terenem szczególnego zagrożenia powodzią zgodnie z § 8 ust.1, obowiązują przepisy odrębne;
- 2) na terenie 2US znajduje się obszar oddziaływania drogi krajowej (DK22) o szerokości 50 m od linii rozgraniczającej drogę, obowiązuje w niej zakaz zabudowy z wyjątkiem infrastruktury celu publicznego.

9. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu:

1) ustala się obsługę komunikacyjną:

- a) dla terenu 1US – z ulicy Warszawskiej - drogi klasy dojazdowej oznaczonej symbolem 2KDD,
- b) dla terenu 2US z drogi klasy dojazdowej oznaczonej symbolem 3KDD;

2) ustala się wskaźniki obsługi parkingowej: minimum 2 miejsca postojowe dla samochodów osobowych oraz 1 miejsce postojowe na kartę parkingową.

10. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

1) adaptuje się istniejącą infrastrukturę techniczną, dopuszcza się jej przebudowę i modernizację; sieci infrastruktury technicznej należy prowadzić jako podziemne;

2) zaopatrzenie:

- a) w wodę z sieci wodociągowej,
- b) energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej;

3) wody opadowe i roztopowe:

- a) powinny być czasowo retencjonowane bezpośrednio po opadach czy roztopach na terenie własnej działki,
- b) wody z powierzchni utwardzonych należy po oczyszczeniu odprowadzać zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony środowiska;

4) ścieki bytowo - gospodarcze z terenu 2US docelowo do sieci kanalizacji sanitarnej, do tego czasu do urządzeń indywidualnych zgodnie z przepisami odrębnymi;

5) ogrzewanie pomieszczeń – nie dotyczy;

6) niezbędne kubaturowe obiekty infrastruktury technicznej należy harmonijnie wkomponować w zagospodarowanie lub w zabudowę.

11. Zasady i warunki podziału terenu 1US i 2 US: zakaz podziału na działki budowlane.

**§ 14. Karta terenu RM; powierzchnia terenu RM – 0,38 ha.**

1. Ustala się teren zabudowy zagrodowej, oznaczony na rysunku planu symbolem RM.

2. Przeznaczenie terenu:

- 1) podstawowe: zabudowa zagrodowa, w tym maksymalnie dwa budynki mieszkalne, budynki i urządzenia służące funkcji zagrodowej;
- 2) uzupełniające: infrastruktura techniczna, wewnętrzna obsługa komunikacyjna w zakresie dojazdów i miejsc postojowych, zieleń towarzysząca.

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego określają ustalenia zawarte w ust. 5 i 6 niniejszej karty.

4. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) ustala się dla zabudowy mieszkaniowej wymóg ochrony akustycznej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) zachowanie istniejącej formy zabudowy i zagospodarowania terenu, dopuszcza się jej modernizację dążąc do podniesienia jej standardów w ramach określonych w ust. 6, 7 i 8 oraz wprowadzając zieleń w postaci zadrzewień.

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

- 1) teren nie podlega ochronie zabytków;
- 2) zasady ochrony zagospodarowania terenu określono w ust. 6, 7 i 8 niniejszej karty.

6. Zasady zagospodarowania terenu:

- 1) zachowuje się istniejącą zabudowę, dopuszcza się jej przekształcenie na obiekty zgodne z funkcją podstawową;
- 2) ustala się następujące parametry dla zabudowy mieszkaniowej:
  - a) wysokość maksymalna do najwyższego punktu dachu płaskiego – 8,0 m npt., dla dachu dwuspadowego do kalenicy dachu – 10,5 m npt.,
  - b) dachy płaskie – pokrycia dachu nie ustala się; dopuszcza się dach dwuspadowy o nachyleniu 22° - 45°, pokryty dachówką lub pokryciem podobnym;
- 3) ustala się następujące parametry dla zabudowy gospodarczej:
  - a) wysokość maksymalna do gzymsu lub okapu: 5,0 m npt, do kalenicy dachu 10,5 m npt.,
  - b) dach dwuspadowy, dla budynków o szerokości powyżej 12,0 m dopuszcza się dach płaski,
- 4) ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) intensywność zabudowy:  $0,05 < I < 0,5$ ,
  - b) maksymalna wielkość powierzchni zabudowanej w obrębie działki: 20%,
  - c) powierzchnia biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki budowlanej: min. 50%.

7. Zasady kształtowania zabudowy: odległości zabudowy od granic geodezyjnych działek (linii rozgraniczających terenu), zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi dotyczącymi prawa budowlanego i dróg publicznych oraz prawa wodnego.

8. Szczególne warunki zagospodarowania terenu RM oraz ograniczeń w jego użytkowaniu, zagospodarowaniu i zabudowie: teren zagrożony powodzią, zgodnie z § 8 ust. 3.

9. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu:

- 1) ustala się dostępność komunikacyjną z drogi 1KDG przez 4KDD, 5KDX i drogę wewnętrzną 6KDW;
- 2) ustala się wskaźnik parkingowy: 2 miejsca postojowe na 1 mieszkanie.

10. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) ) adaptuje się istniejącą infrastrukturę techniczną, dopuszcza się jej przebudowę i modernizację; sieci infrastruktury technicznej należy prowadzić jako podziemne;
- 2) niezbędne kubaturowe obiekty infrastruktury technicznej należy lokalizować należy harmonijnie wkomponować w zagospodarowanie lub w zabudowę;
- 3) zaopatrzenie w:
  - a) wodę – jak dotychczas, docelowo z sieci wodociągowej,
  - b) w energię elektryczną z istniejącej sieci elektroenergetycznej,
- 4) wody opadowe i roztopowe:

- a) powinny być czasowo retencjonowane bezpośrednio po opadach czy roztopach na terenie własnej działki,
- b) wody z powierzchni utwardzonych należy po oczyszczeniu odprowadzać zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony środowiska;
- 5) ścieki bytowo – gospodarcze docelowo do sieci kanalizacji sanitarnej, do tego czasu do urządzeń indywidualnych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) zaopatrzenie w energię ciepłą zgodnie z przepisami odrębnymi.

11. Zasady i warunki podziału terenu: zakaz podziału na działki budowlane.

**§ 15.** Karta terenu 1R, 2R, 3R, 4R; powierzchnia terenu razem – 13,73 ha, w tym: 1R – 2,23 ha, 2R – 8,36 ha, 3R – 2,29 ha, 4R – 0,85 ha,

1. Ustala się teren rolniczy, oznaczony na rysunku planu symbolem R.

2. Przeznaczenie terenu:

- 1) podstawowe: funkcja rolnicza;
- 2) uzupełniające: wewnętrzna obsługa komunikacyjna w zakresie dojazdów, rowy melioracyjne.

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego określają ustalenia zawarte w ust. 4, 6, 7 niniejszej karty.

4. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) ustala się ochronę rowów melioracyjnych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) teren należy zagospodarować dążąc do osiągnięcia przyjętych standardów w ramach określonych w ust. 5, 6, 7, 8, 9, 10.

5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie dotyczy.

6. Zasady zagospodarowania terenu: ustala się zakaz budowy obiektów kubaturowych.

7. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w jego użytkowaniu:

- 1) teren zagrożony powodzią zgodnie z § 8, obowiązują przepisy odrębne;
- 2) na terenie 3R, 4R znajduje się obszar oddziaływania drogi krajowej (DK22) o szerokości 50 m od linii rozgraniczającej drogę.

8. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną terenu drogami klasy wewnętrznej, dojazdowej i pieszo – jezdnych:

- a) dla terenu 1R - 7KDW i 8.2KDX,
- b) dla terenu 2R - oznaczone na rysunku planu symbolem 4KDD, 6KDW, 7KDW i 5KDX,
- c) dla terenu 3R, 4R – oznaczone na rysunku planu symbolem 7KDW, 4KDD oraz drogi pieszo – jezdne oznaczone symbolem 5 KDX, 8.2KDX.

9. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: adaptuje się istniejącą infrastrukturę techniczną przesyłową znajdującą się na terenie, dopuszcza się jej przebudowę i modernizację.

10. Zasady i warunki podziału terenu: dopuszcza się podział terenu przeznaczonego pod rolnictwo zgodnie z przepisami odrębnymi;

**§ 16.** Karta terenu 1Zn, 2Zn, 3Zn, 4Zn, 5Zn, 6Zn; powierzchnia terenu razem 4,71 ha, w tym: 1Zn – 1,87 ha, 2Zn – 0,58 ha, 3Zn – 0,39 ha, 4Zn – 1,28 ha, 5Zn – 0,05 ha, 6Zn – 0,54 ha.

1. Ustala się teren zieleni nieurządzonej oznaczony na rysunku planu symbolem Zn. Na terenie oznaczonym symbolem 2Zn wały przeciwpowodziowe.

2. Przeznaczenie terenu:

- 1) podstawowe: zieleń naturalna, niska;
- 2) uzupełniające: obsługa komunikacyjna w zakresie technicznych dróg dojazdowych, rowy melioracyjne, budowle ziemne (wały przeciwpowodziowe);
- 3) przeznaczenie uzupełniające musi spełniać wymagania wynikające z przepisów odrębnych lokalizacji infrastruktury technicznej oraz ustaleń dot. ładu przestrzennego i ochrony krajobrazu (na terenie 1Zn, 2Zn, 3Zn, 4Zn, 5Zn),

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: tereny oznaczone symbolem 1Zn, 2Zn, 3Zn, 4Zn, 5Zn znajdują się w strefie ochrony krajobrazu kulturowego „K” – zagospodarowanie terenu nie może zakłócać walorów krajobrazowych.

6. Zasady zagospodarowania terenu: ustala się zakaz budowy obiektów kubaturowych.

7. Szczególne warunki zagospodarowania terenów Zn oraz ograniczeń w jego użytkowaniu:

- 1) teren zagrożony powodzią zgodnie z § 8, obowiązują przepisy odrębne;
- 2) na terenie 4Zn, 5Zn i 6Zn znajduje się obszar oddziaływania drogi krajowej (DK22) o szerokości 50 m od linii rozgraniczającej drogę.

8. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu:

1) ustala się dostępność komunikacyjną do terenu:

- a) 1Zn i 2Zn – z drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczonej symbolem 3KDD poprzez teren oznaczony symbolem M na podstawie przepisów odrębnych zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami,
- b) 3Zn, 4Zn i 5Zn z drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczonej symbolem 2KDD (ul. Warszawska),
- c) 6Zn z drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczonej symbolem 4KDD oraz drogi pieszo jezdnej oznaczonej symbolem 5KDX;

2) wskaźniki obsługi parkingowej: nie dotyczy.

9. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: adaptuje się istniejącą infrastrukturę techniczną przesyłową znajdującą się na terenie, dopuszcza się jej przebudowę i modernizację.

10. Zasady i warunki podziału terenu: zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 17.** Karta terenu 1WS, 2WS, 3WS, 4WS; powierzchnia terenów WS razem 4,38 ha, w tym: 1WS – 1,36 ha, 2WS – 1,94 ha, 3WS – 0,48 ha, 4WS – 0,65 ha.

1. Ustala się teren wód powierzchniowych śródlądowych:

- 1) kanał melioracyjny podstawowy „R” odnoga rz. Fiszewki, oznaczony symbolem 1WS;
- 2) odnoga rzeki Fiszewki, oznaczona symbolem 2WS;
- 3) rzeka Fiszewka, oznaczona symbolem 3WS.
- 4) rzeka Elbląg, oznaczona symbolem 4WS.

2. Przeznaczenie terenu:

- 1) podstawowe: wody powierzchniowe śródlądowe; budowle infrastruktury melioracyjnej;
- 2) uzupełniające: infrastruktura techniczna;
- 3) drogi wodne, w tym pomosty (zgodnie z §13 ust. 7, pkt 1 i 2).

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego określają ustalenia zawarte w ust. 5, 6, 7, 8, 9, 10 niniejszej karty.

4. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: tereny oznaczone symbolem 1WS i 2WS znajdują się w strefie ochrony krajobrazu kulturowego „K”. Na tym terenie obowiązuje zachowanie walorów krajobrazowych, a realizacja nowych budowli nie może zakłócić walorów krajobrazowych terenu.

6. Zasady zagospodarowania terenu: zgodnie z przepisami odrębnymi.

7. Zasady kształtowania zabudowy: dopuszcza się budowlę infrastruktury technicznej celu publicznego, budowle techniczne związane z infrastrukturą melioracyjną oraz budowle związane z rekreacją (pomosty § 13 ust.7, pkt 1 i 2).

8. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu: zakaz zabudowy (poza niezbędnymi urządzeniami technicznymi wynikającymi z przepisów odrębnych).

9. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu:

1) ustala się obsługę komunikacyjną terenów oznaczonych symbolami:

a) 1WS i 2WS z drogi publicznej 3KDD, poprzez teren urządzeń melioracyjnych oznaczony symbolem M,

b) 3WS z drogi publicznej klasy dojazdowej 4KDD oraz z drogi pieszo – jezdnej 5KDX poprzez teren 6Zn,

c) 4WS dostęp poza obszarem planu;

2) parkingi – nie dotyczy.

10. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z przepisami odrębnymi.

11. Zasady i warunki podziału terenu: nie dotyczy.

**§ 18. Karta terenu M; powierzchnia terenu M – 0,73 ha.**

1. Ustala się teren urządzeń infrastruktury melioracyjnej oznaczony na rysunku planu symbolem M.

2. Przeznaczenie terenu:

1) podstawowe: budynki i budowle infrastruktury technicznej z zakresu melioracji;

2) uzupełniające: infrastruktura techniczna.

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego określają ustalenia zawarte w ust. 5, 6, 7, 8, 9, 10 niniejszej karty.

4. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: teren znajduje się w strefie ochrony krajobrazu kulturowego „K”. Na tym terenie obowiązuje zachowanie walorów krajobrazowych, a realizacja nowych obiektów nie może zakłócić walorów krajobrazowych terenu.

6. Zasady zagospodarowania terenu:

1) zachowuje się istniejącą zabudowę, dopuszcza się jej modernizację;

2) dopuszcza się jej uzupełnienie w budynki i budowle z zakresu infrastruktury melioracyjnej oraz obiekty i budynki związane z jej funkcją podstawową;

3) ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) maksymalna wielkość powierzchni zabudowanej w obrębie działki: 20%,

b) powierzchnia biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki budowlanej: min. 50%,

c) intensywność zabudowy:  $0,04 < I < 0,4$ ;

7. Zasady kształtowania zabudowy:

1) ustala się następujące parametry dla zabudowy:

- a) wysokość maksymalna do najwyższego punktu dachu: 12,0 m npt,
- b) dachy dwuspadowe o nachyleniu 22° - 45°, pokryte dachówką lub pokryciem podobnym;

2) odległość zabudowy od granic geodezyjnych działek (linii rozgraniczających terenu), zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

8. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu, zagospodarowaniu i zabudowie: teren zagrożony powodzią zgodnie z § 8, obowiązują przepisy odrębne.

9. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu:

1) ustala się obsługę komunikacyjną terenu z drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczonej symbolem 3KDD;

2) miejsca postojowe – ustala się min. dwa miejsca postojowe dla samochodów osobowych oraz miejsca postojowe dla pojazdów technicznych wg potrzeb.

10. Zasady modernizacji i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z przepisami odrębnymi.

11. Zasady i warunki podziału terenu: zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 19. Karta terenu W; powierzchnia terenu W – 0,02 ha.**

1. Ustala się teren urządzeń infrastruktury technicznej, związanej z siecią magistralną wodociągu, oznaczony na rysunku planu symbolem W.

2. Przeznaczenie podstawowe terenu: urządzenia techniczne związane z siecią wodociągu.

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego określają ustalenia zawarte w ust. 6, 7, 8 niniejszej karty.

4. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie dotyczy.

6. Zasady zagospodarowania terenu:

1) zachowuje się istniejącą zabudowę i zagospodarowanie, dopuszcza się jej modernizację;

2) dopuszcza się budowę obiektów z zakresu infrastruktury technicznej związanej z funkcją podstawową;

3) ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) maksymalna wielkość powierzchni zabudowanej w obrębie działki: 10%,
- b) intensywność zabudowy:  $0,00 < I < 0,10$ ,
- c) powierzchnia biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki budowlanej: min. 30%;

7. Zasady kształtowania zabudowy:

1) ustala się następujące parametry dla zabudowy: wysokość maksymalna do 8,0 m npt,

2) odległość zabudowy od granic geodezyjnych działek (linii rozgraniczających terenu), zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi dotyczącymi prawa budowlanego i dróg publicznych.

8. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu, zagospodarowaniu i zabudowie: teren zagrożony powodzią zgodnie z § 8, obowiązują przepisy odrębne.

9. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu:

1) ustala się obsługę komunikacyjną terenu z drogi pieszo – jezdnej oznaczonej symbolem 8.1KDX i 8.2KDX;

2) miejsca postojowe wg potrzeb.

10. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zawarte w §19 – niniejszej karcie terenu.

11. Zasady i warunki podziału terenu: nie dotyczy.

**§ 20.** Karta terenu G; powierzchnia terenu oznaczonego symbolem G – 0,21 ha.

1. Ustala się teren infrastruktury technicznej dotyczącej stacji redukcyjnej związanej z przesyłem gazu, oznaczony na rysunku planu symbolem G.

2. Przeznaczenie podstawowe terenu: budowle i urządzenia infrastruktury technicznej

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego określają ustalenia zawarte w niniejszej karcie terenu.

4. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie dotyczy.

6. Zasady zagospodarowania terenu:

1) ustala się zachowanie istniejącego zagospodarowania terenu, dopuszcza się jego modernizację;

2) dopuszcza się budowę budowli i urządzeń z zakresu infrastruktury technicznej związanej z funkcją podstawową;

3) ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) maksymalna wielkość powierzchni zabudowanej w obrębie działki: 20%,

b) intensywność zabudowy:  $0,05 < I < 0,20$ ,

c) powierzchnia biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki budowlanej: min. 20%.

7. Zasady kształtowania zabudowy:

1) ustala się następujące parametry dla zabudowy: wysokość maksymalna do 10,0 m npt,

2) odległość zabudowy od granic geodezyjnych działek (linii rozgraniczających terenu), zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

8. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu, zagospodarowaniu i zabudowie: teren zagrożony powodzią zgodnie z § 8, obowiązują przepisy odrębne.

9. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu:

1) ustala się obsługę komunikacyjną terenu z drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 7KDW;

2) miejsca postojowe – według potrzeb.

10. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z przepisami odrębnymi.

11. Zasady i warunki podziału terenu: nie dopuszcza się.

**§ 21.** Karta terenów komunikacji, w tym KDG, KDD, KDX, KDW.

1. Ustala się tereny dróg (ulic) publicznych, oznaczonych na rysunku planu symbolem KD i symbolami dookreślającymi typ (klasę) drogi: G - klasa główna, D - klasa dojazdowa, X - drogi pieszo – jezdne.

2. Ustala się tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolem KDW.

3. Ustala się następujące zasady kształtowania i obsługi komunikacji: obszar objęty planem obsługiwany jest poprzez drogi publiczne. Przez teren przechodzi droga krajowa DK22 relacji Gorzów Wlk. – autostrada A-1 – Malbork – droga ekspresowa S7. Docelowo droga klasy głównej ruchu pospiesznego. Przewiduje się przebudowę drogi, w tym celu pozostawia się pas terenu z zakazem zabudowy wynoszący 25 m w liniach rozgraniczających oraz obszar oddziaływania drogi z zakazem zabudowy wynoszący 50 m w każdą stronę od linii rozgraniczającej drogę. Utrzymuje się dotychczasową obsługę komunikacyjną terenu oraz istniejące zjazdy z dróg publicznych do czasu przebudowy drogi nr DK22.

4. Ustalenia dla dróg publicznych:

- 1) droga publiczna klasy głównej (G) oznaczona symbolem 1KDG (DK22); ustala się istniejące granice terenu wyróżnione liniami rozgraniczającymi w szerokości od 43m do 52m, docelowo przebudowa drogi zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi dróg publicznych klasy głównej;
- 2) drogi publiczne klasy dojazdowej oznaczone symbolem KDD, w tym 2KDD o szerokości w liniach rozgraniczających od 23m do 36 m, 3KDD o szerokości w liniach rozgraniczających od 10,5 do 15m, 4KDD o szerokości w liniach rozgraniczających ok 28m – ustala się istniejące granice terenu wyróżnione liniami rozgraniczającymi, parametry techniczne dróg zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi; w ciągu drogi 2KDD prowadzi szlak Mennonitów z Gdańska przez Nowy Staw, Królewó, Markusy, Tropy Elbląskie do Elbląga;
- 3) droga publiczna pieszo-jezdna oznaczona symbolem KDX, w tym 5KDX, 8.1KDX i 8.2KDX – przeznaczona dla ruchu pieszego z dopuszczeniem ruchu kołowego. Minimalna szerokość w liniach rozgraniczających drogę - 5 m.

5. Ustalenia dla dróg wewnętrznych: utrzymuje się drogi wewnętrzne oznaczone symbolem 6KDW i 7KDW. Min. szerokość dróg wewnętrznych w liniach rozgraniczających - 6 m.

6. Przeznaczenie uzupełniające terenu: oświetlenie, odwodnienie oraz zieleń towarzysząca.

7. Warunki jakie musi spełniać przeznaczenie dopuszczone: realizować bez kolizji z przeznaczeniem podstawowym i w zgodzie z przepisami odrębnymi.

8. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: przestrzenie miejskiej komunikacji drogowej winny być funkcjonalne z dobrze wkomponowaną zielenią i małą architekturą.

9. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: wskazane utrzymanie istniejącej zieleni, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz ustaleniami niniejszej karty.

10. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: ulice należy zagospodarować w zgodzie z przepisami odrębnymi dotyczącymi bezpieczeństwa ruchu pieszego i kołowego.

11. Zasady zagospodarowania terenów: zakazuje się realizacji obiektów budowlanych z wyjątkiem urządzeń technicznych dróg oraz budowli i urządzeń związanych z utrzymaniem i obsługą ruchu;

12. Zasady modernizacji i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) adaptuje się istniejące sieci infrastruktury technicznej dopuszcza się ich przebudowę i modernizację zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) przebieg sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg musi być zgodny z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

13. Zasady i warunki podziału terenu: zgodne z przepisami odrębnymi.

**§ 22.** Ustala się stawkę procentową pobieraną przez gminę, służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w przypadku jej zbycia wynoszącą 30 % różnicy wartości nieruchomości.

### **Rozdział 3. PRZEPISY KOŃCOWE**

**§ 23.** Tracą moc ustalenia Uchwały nr VI/74/2007 Rady Miejskiej w Elblągu z dnia 19 kwietnia 2007 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego na południe od ulicy Żuławskiej w Elblągu, dotyczące obszaru objętego planem zagospodarowania przestrzennego obszaru Fiszewka – Południe w Elblągu.

**§ 24.** Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Elbląga.



§ 25. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego.

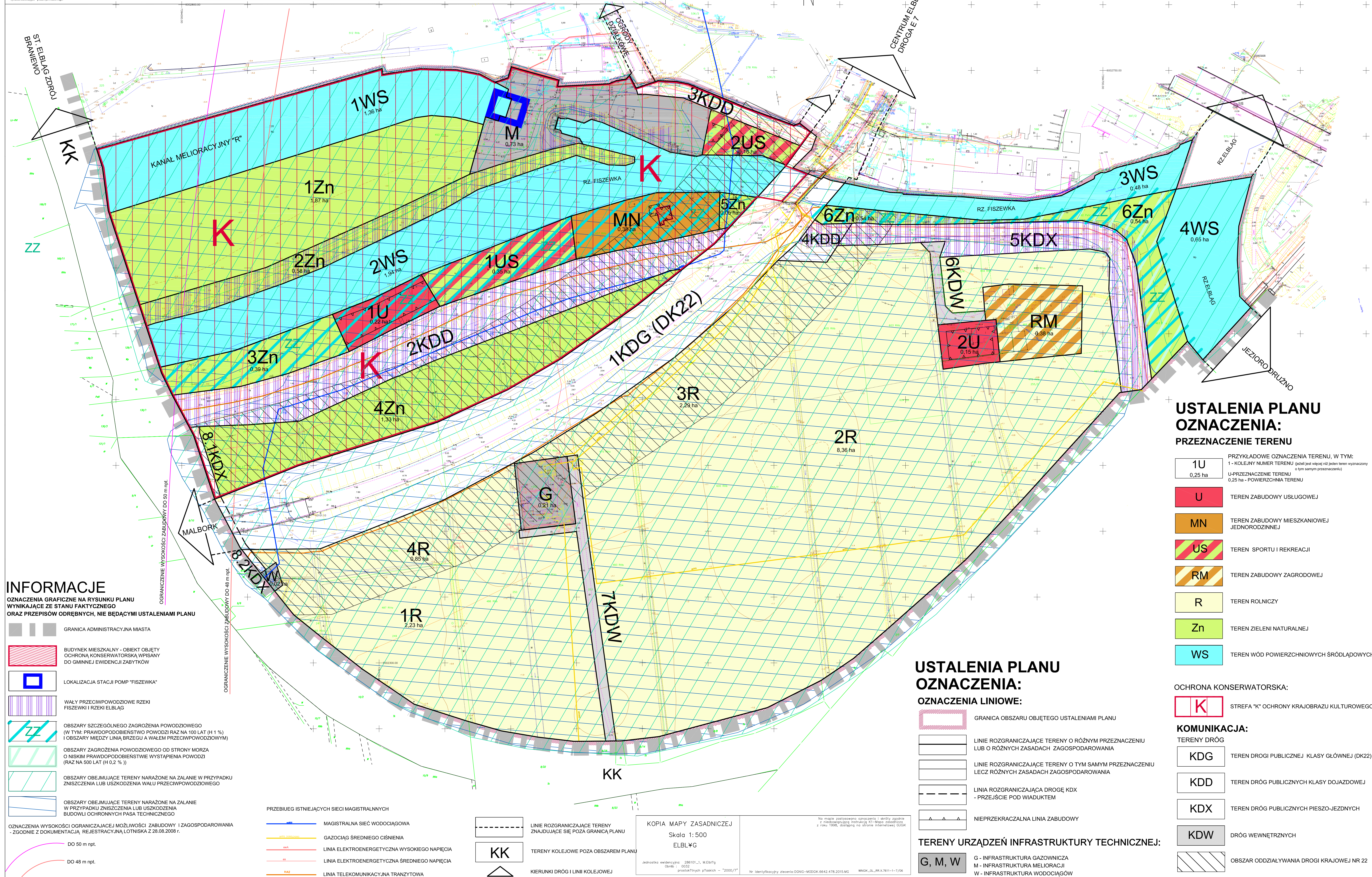
Przewodniczący Rady  
Miejskiej w Elblągu

**Marek Pruszek**



# SKALA 1:1000

## PODZIAŁKA



## PRZEZNACZENIE TERENU

**1U**  
0,25 ha

PRZYKŁADOWE OZNACZENIA TERENU, W TYM:  
1 - KOLEJNY NUMER TERENU (jeżeli jest więcej niż jeden teren wyznaczony o tym samym przeznaczeniu)  
U-PRZEZNACZENIE TERENU  
0,25 ha - POWIERZCHNIA TERENU


PRZYKŁADOWE OZNACZENIA TERENU, W TYM:	
<div>1U</div> <div>0,25 ha</div>	1- KOLEJNY NUMER TERENU (gdań jest więcej niż jeden teren wyznaczony o tym samym przeznaczeniu) U-PRZEZNACZENIE TERENU 0,25 ha - POWIERZCHNIA TERENU
<div>U</div>	TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ
<div>MN</div>	TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
<div>US</div>	TEREN SPORTU I REKREACJI
<div>RM</div>	TEREN ZABUDOWY ZAGRODOWEJ
<div>R</div>	TEREN ROLNICZY
<div>Zn</div>	TEREN ZIELENI NATURALNEJ
<div>WS</div>	TEREN WÓD POWIERZCHNIOWYCH ŚRÓDLĄDOWYCH

### OCHRONA KONSERWATORSKA:


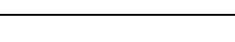

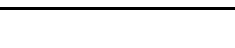

**K** STREFA "K" OCHRONY KRAJOBRAZU KULTUROWEGO

**KOMUNIKACJA:**

TERENY DRÓG

<b>KDG</b>	TEREN DROGI PUBLICZNEJ KLASY GŁÓWNEJ (DK22)
<b>KDD</b>	TEREN DRÓG PUBLICZNYCH KLASY DOJAZDOWEJ
<b>KDX</b>	TEREN DRÓG PUBLICZNYCH PIESZO-JEZDNYCH
<b>KDW</b>	DRÓG WEWNĘTRZNYCH
	OBSZAR ODDZIAŁYWANIA DROGI KRAJOWEJ NR 22

### OZNACZENIA LINIOWE:

	GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO USTALENIAMI PLANU
	LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB O RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
	LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O TYM SAMYM PRZEZNACZENIU LECZ RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
	LINIA ROZGRANICZAJĄCA DROGĘ KDX - PRZEJŚCIE POD WIADUKTEM
	NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY

## TERENY URZADZEŃ INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

G, M, W  
G - INFRASTRUKTURA GAZOWNICZA  
M - INFRASTRUKTURA MELIORACJI  
W - INFRASTRUKTURA WODOCIĄGÓW

KOPIA MAPY ZASADNICZEJ  
Skala 1:500  
ELBLĄG

Jednotka evidenčná: 286101...I, M.EIb?g  
Obráb : 0032  
prestat?tovch, o?askich - "2000/2



Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr .....

Rady Miejskiej w Elblągu

z dnia 22 marca 2018 r.

**Rozstrzygnięcie w sprawie uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Fiszewka - Południe w Elblągu.**

**Rozstrzygnięcie w sprawie uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Fiszewka - Południe w Elblągu.**

W trakcie wyłożenia projektu **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Fiszewka - Południe w Elblągu** do publicznego wglądu w okresie od dnia 21 listopada 2017 r. do 20 grudnia 2017 r., oraz w ustawowym terminie wnoszenia uwag wyznaczonym w ogłoszeniu do 8 stycznia 2018 roku, zgodnie z procedurą określoną w art.17 pkt 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2017 r. poz. 1073 z późn. zm.), do projektu planu nie wpłynęła żadna uwaga.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr .....

Rady Miejskiej w Elblągu

z dnia 22 marca 2018 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.**

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.**

Na podstawie art. 20 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.) oraz art. 7, ust. 1, pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2017 r. poz. 1875 z późn. zm.), Rada Miejska w Elblągu rozstrzyga, co następuje:

Na obszarze objętym opracowaniem **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Fiszewka - Południe w Elblągu** nie występują inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej przewidziane do realizacji w związku ze zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

W ramach procedury planistycznej, na podstawie art. 17 pkt 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dla miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Fiszewka - Południe w Elblągu sporządzono prognozę skutków finansowych uchwalenia planu. Opracowanie jest dostępne w Urzędzie Miejskim w Elblągu – Departament Skarbnika Miasta.

## UZASADNIENIE

### **do projektu uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Fiszewka - Południe 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 XXXII/945/2014 Rady Miejskiej w Elblągu z dnia 6 listopada 2014 roku przystąpiono do sporządzenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Fiszewka - Południe w Elblągu.

Obszar objęty projektem planu miejscowego, o powierzchni 29,90 ha, znajduje się w południowo - zachodniej części miasta, a jego granice wyznaczają: od strony północnej – północna granica kanału melioracyjnego „R”, północna granica rz. Fiszewki, od strony wschodniej – wschodnia granica rz. Elbląg oraz od strony południowej i zachodniej – administracyjna granica miasta.

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, zasady zabudowy i zagospodarowania terenu, wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, zasady obsługi komunikacyjnej w powiązaniu z istniejącym układem komunikacyjnym, zasady wynikające z uwarunkowań kulturowych i przyrodniczych oraz systemowe rozwiązania w zakresie infrastruktury technicznej.

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

#### **1. W projekcie planu uwzględniono:**

- 1) *wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury* poprzez określenie: linii rozgraniczających, linii zabudowy, przeznaczenia terenów, wskaźników zagospodarowania terenów 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 terenów;
- 3) *wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami* poprzez:
  - a) wyznaczenie obszarów szczególnego zagrożenia powodzią,
  - b) wyznaczenie terenów wałów przeciwpowodziowych,
  - c) wyznaczenie obszarów zagrożenia powodziowego od strony morza,
  - d) wyznaczenie terenów narażonych na zalanie w przypadku uszkodzenia lub zniszczenia wałów,

- e) wprowadzenie zakazu lokalizacji usług uciążliwych,
  - f) wprowadzenie obowiązku ochrony środowiska zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - g) wprowadzenie obligatoryjności zachowania terenów zieleni naturalnej wskazanych na rysunku planu,
  - h) wprowadzenie zapisów ochronnych dla terenów wód powierzchniowych śródlądowych,
  - i) wprowadzenie nakazu oczyszczenia wód opadowych i roztopowych z powierzchni utwardzonych przed odprowadzaniem ich do gruntu,
  - j) ustalenie wymogu ochrony akustycznej dla zabudowy mieszkaniowej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) *wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej poprzez:*
- a) wprowadzenie strefy ochrony krajobrazu kulturowego,
  - b) wprowadzenie ochrony obiektu wpisanego do gminnej ewidencji zabytków,
  - c) z uwagi na brak obiektów wpisanych do rejestrów zabytków i dóbr kultury współczesnej, nie ustala się zasad ich ochrony;
- 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;*
- 6) *walory ekonomiczne przestrzeni poprzez racjonalne wykorzystanie istniejących elementów wyposażenia technicznego i zagospodarowania terenu przy wyznaczaniu nowych terenów budowlanych, wykorzystanie terenów rozwojowych gminy, maksymalne wykorzystanie walorów przyrodniczych poprzez wykorzystanie ich pod funkcję rekreacji i wypoczynku;*
- 7) *prawo własności poprzez wyznaczenie liniami rozgraniczającymi terenów przeznaczonych pod zabudowę w uporządkowanych relacjach w stosunku do inwestycji celu publicznego, kontynuację dotychczasowych funkcji terenów;*
- 8) *potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa poprzez ustalenia dotyczące zabezpieczenia przeciwpowodziowego, dróg publicznych, sieci i urządzeń infrastruktury, wysokości obiektów budowlanych i budowli;*
- 9) *potrzeby interesu publicznego poprzez wskazanie w projekcie planu terenów przeznaczonych pod drogi publiczne, drogi wewnętrzne i drogi pieszo-jezdne;*
- 10) *potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych poprzez określenie możliwości wyposażenia terenów w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej celu publicznego 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 tablicach ogłoszeń o:

- a) przystąpieniu do sporządzenia projektu planu i o wyłożeniu go do publicznego wglądu,
- b) możliwości składania wniosków i uwag do planu na piśmie, ustnie do protokołu lub za pomocą środków komunikacji elektronicznej bez konieczności opatrywania ich podpisem elektronicznym na adres urzędu miasta,
- c) możliwości zapoznania się z projektem planu, prognozą oddziaływania na środowisko ustaleń planu oraz z niezbędną jego dokumentacją;

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 2017 r. poz. 1875) 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 zaopatrzenia ludności.

2. Ustalając przeznaczenie terenu, a także określając sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, Prezydent Miasta Elbląga ważył interesy publiczne i interesy prywatne. Ustosunkował się do zgłoszonych wniosków i uwag. Uwzględnił aspekty ekonomiczne, środowiskowe i społeczne wynikające z przygotowanych materiałów wyjściowych i analiz przedprojektowych.

W części północnej zlokalizowana jest istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, a w części środkowo - wschodniej istniejąca zabudowa zagrodowa z możliwością jej rozbudowy. W części zachodniej i wschodniej usankcjonowano dwa tereny zabudowy usługowej, będące kontynuacją istniejących już funkcji. Projekt w swym założeniu przewiduje uzupełnienie i uporządkowanie istniejącej struktury funkcjonalno- przestrzennej.

Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w terminie przewidzianym do składania wniosków wpłynęło 7 pism organów administracji oraz 1 wniosek od osoby fizycznej, które po uprzednim rozpatrzeniu przez Prezydenta Miasta Elbląga zostały w całości uwzględnione.

Przedmiotowy projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego był wyłożony do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 01.06.2016 r. do 30.06.2016 r. W terminie przewidzianym do składania uwag, tzn. w dniach 01.07.2016 r. do 15.07.2016 r. w okresie wyłożenia do publicznego wglądu, nie wpłynęła żadna uwaga.

3. Umożliwiając sytuowanie nowej zabudowy uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywne

gospodarowanie przestrzeni oraz walory ekonomiczne przestrzeni, w szczególności:

- 1) projektowane struktury przestrzenne oparto o istniejącą zabudowę i zagospodarowanie terenu i istniejącą infrastrukturę techniczną oraz istniejący układ komunikacyjny;
- 2) uwzględniono przebieg istniejących tras komunikacyjnych, wyznaczono nowe tereny budowlane wzdłuż dróg publicznych umożliwiając maksymalne wykorzystanie transportu publicznego jako podstawowego środka transportu;
- 3) zapewniono rozwiązania przestrzenne, ułatwiające przemieszczanie się pieszych i rowerzystów poprzez wskazanie w zakresie przeznaczenia uzupełniającego dla terenów dróg publicznych, dróg wewnętrznych oraz ciągów pieszo-jezdných,
- 4) obszar, dla którego został sporządzony projekt planu obejmuje obszar, gdzie przeważają tereny rolne, tereny infrastruktury technicznej w zakresie melioracji i gazu, tereny wód powierzchniowych oraz zieleni naturalnej wykorzystywanymi na dziko przez miłośników przyrody.

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

W 2014 roku dokonano, zgodnie z art. 32 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, 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 weryfikację 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. Projekt planu został zaktualizowany pod tym kątem. Postępowanie mające na celu aktualizację Studium rozpoczęto w 2011 r. Uchwałą nr III/52/2011 Rady Miejskiej w Elblągu z dn. 25.02.2011 r. przystąpiono do sporządzenia zmiany Studium. Prace nad nowym studium trwają.

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 strefie Z2 – 85 – PURL produkcyjno - usługowo – rolniczej.

Analizowany teren jest objęty obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego uchwalonego uchwałą VI/74/2007 Rady Miejskiej w Elblągu z dnia 19 kwietnia 2007 r. Jednakże z uwagi na ważny interes społeczny właścicieli gruntów objętych planem, który pojawił się po realizacji procedury sporządzania miejscowego planu, Rada Miejska w Elblągu uchwałą nr XXXII/945/2014 z dnia 6 listopada 2014 r. przystąpiła do zmiany Uchwały Nr VI/74/2007 z dnia 19 kwietnia 2007 r. w zakresie aktualizacji ustaleń dotyczących przeznaczenia, zasad zabudowy, i zagospodarowania terenu zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa. Wnioski mieszkańców dotyczyły głównie zmiany przebiegu drogi publicznej przez tereny zabudowy zagrodowej.



### **III. Odniesienie ustaleń planu do opracowanej analizy przedprojektowej do projektu planu.**

Tereny objęte planem są w przeważającej części użytkowane rolniczo. Są to grunty II - IV kl.

Sporządzony projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uwzględnia zagadnienia zasad zagospodarowania przestrzennego, zagadnienia prawne, ekonomiczne, środowiskowe i rozwojowe przedstawione w analizie przedplanistycznej.

Najkorzystniejszą formą zagospodarowania terenu w kontekście planowanej zabudowy jest:

- utrzymanie i rozwój zabudowy zagrodowej – obiekty wolnostojące na dużej działce, w otoczeniu zieleni, z wysokim wskaźnikiem powierzchni biologicznie czynnej;
- dla zabudowy wypoczynkowo – rekreacyjnej i usługowej zlokalizowanej na terenach zagrożonych powodzią - obiekty tymczasowe,
- dla pozostałej zabudowy usługowej - obiekty wolnostojące.

Analizy chłonności terenu wykazują niewielki obszar przeznaczony pod zabudowę, stąd też przy projektowaniu zagospodarowania ściśle się do tego odniesiono, przeznaczając pod nowe funkcje tereny do tego optymalne, zważając na rozliczne uwarunkowania i specyfikę rozpatrywanego obszaru, a w szczególności jego cechy środowiskowe.

### **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 nie spowoduje strat dla budżetu miasta.

Realizacja nowej zabudowy na terenie objętym planem jest ekonomiczna z punktu widzenia budżetu Miasta, z uwagi na fakt wykorzystania już istniejącej infrastruktury technicznej. Należy jednak pamiętać, iż dalszy rozwój tych jednostek jest uzależnionych od nowych terenów przeznaczonych pod zabudowę.

Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Fiszewka – Południe w Elblągu wykazała, iż realizacja planu w okresie 10-cio letnim wygeneruje dochody do budżetu miasta wyłączenie z podatków od nieruchomości.

Uzasadnieniem ponoszenia kosztów na realizację planu miejscowego jest rozwojowa polityka przestrzenna miasta Elbląg, i w tym kontekście należy oceniać ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Dodatni wskaźnik zaktualizowanej wartości netto – NPV, mówi o przyjęciu inwestycji, jednakże projekt miejscowego planu może być zaakceptowany, również w przypadku, gdy inwestycja przyniesie ekonomiczne straty. Otóż wskaźnik NPV obrazuje wyłącznie te skutki, których wielkość można pomierzyć w walorach ekonomicznych. Nie uwzględnia natomiast innych (niemierzalnych) pozytywnych aspektów uchwalenia planu miejscowego, takich jak: społeczne, ekologiczne i przestrzenne, o których nie należy zapominać. Plan jest bowiem instrumentem realizacji celów społecznych, ekologicznych i przestrzennych. Wykazane nakłady inwestycyjne związane z uchwaleniem miejscowego planu wystąpią natychmiast po uchwaleniu i będą poniesione wyłącznie na sporządzenie planu. Miasto w okresie 10 lat nie poniesie innych wydatków, gdyż zakłada się, iż w okresie projekcji czasowej przedmiotowej prognozy

skutków finansowych nie będą realizowane inwestycje w postaci budowy nowych dróg i sieci infrastruktury technicznej. Istniejące wyposażenie terenu Fiszewka – Południe w infrastrukturę komunikacyjną i techniczną, na dzień sporządzenia planu i prognozy finansowej, jest wystarczające do realizacji założeń planu. Jednakże docelowo należy założyć, iż istnieje potrzeba realizacji na tym terenie infrastruktury technicznej w postaci sieci kanalizacji sanitarnej, sieci wodociągowej oraz dróg KDX.

Z uwagi na fakt, iż prognoza skutków finansowych oparta jest na maksymalnych możliwościach zagospodarowania obszaru objętego planem, rzeczywiste wartości wydatków i wpływów do budżetu miasta mogą odbiegać od przewidywanych w opracowanej prognozie.

Rozwiązania przyjęte w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Fiszewka – Południe w Elblągu na podstawie prognozy finansowej oceniono pozytywnie, gdyż plan umożliwia istniejące (rolnicze) wykorzystanie terenu i funkcjonowanie obecnej zabudowy i zagospodarowania terenu, a także umożliwia wprowadzenie funkcji niekolidujących z otoczeniem, zapewnia ład przestrzenny oraz zwiększa atrakcyjność terenu.

## **V. Uchwalenie planu.**

Uchwałą XIX/391/2016 z dnia 27 października 2016 r. Rada Miejska w Elblągu w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Fiszewka - Południe w Elblągu przyjęła ustalenia planu. Pismem z dnia 2 stycznia 2017 r. Wojewoda Warmińsko – Mazurski w wyniku kontroli ustaleń planu stwierdził następujące uchybienia:

- projekt planu nie został uzgodniony z Prezesem Urzędu Lotnictwa Cywilnego,
- teren oznaczony symbolem WM – nie stanowi powierzchniowych wód morskich a wody śródlądowe,
- dopuszczenie budowy infrastruktury technicznej na całym obszarze planu, nie wyznaczając terenu pod ich lokalizację.

Wojewoda Warmińsko – Mazurski wniósł skargę na w/w uchwałę do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego, który stwierdził nieważność Uchwały XIX/391/2016 z dnia 27 października 2016 r. Rada Miejska w Elblągu w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Fiszewka - Południe w Elblągu.

## **VI. Ponowienie procedury w wyniku rozstrzygnięć Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego.**

- 1) W wyniku skargi Wojewody Warmińsko – Mazurskiego oraz rozstrzygnięcia WSA w Olsztynie wprowadzono zmiany do projektu uchwały:
  - a) usunięto z rysunku planu, załącznika nr 1 do uchwały, teren powierzchniowych wód morskich w to miejsce wprowadzono teren powierzchniowych wód śródlądowych,
  - b) usunięto z projektu uchwały dopuszczenie (na terenach nie wyznaczonych w planie) budowy nowych sieci i budowli infrastruktury na obszarze planu w tym na terenach rolnych i zieleni naturalnej,
  - c) dodano w uchwale paragraf dotyczący ograniczenia wysokości obiektów budowlanych oraz naturalnych, obowiązujących na tym terenie określonych w przepisach odrębnych.
  - d) na rysunku planu, załączniku nr 1 do uchwały oznaczono ograniczenia dopuszczalnej wysokości – zgodnie z dokumentacją rejestracyjną lotniska z 28 sierpnia 2008 r.

2) Poprawiony projekt uchwały wraz z rysunkiem planu - z załącznikiem nr 1 oraz prognozą oddziaływania na środowisko ustaleń planu (tekst + mapa) przesłano do ponownego uzgodnień i opiniowania, a po uzyskaniu odpowiedzi poprawiony projekt powtórnie w dniach od 21 listopada do 20 grudnia wyłożono do publicznego wglądu. W okresie przyjmowania uwag do projektu planu nie wpłynęła żadna uwaga.

#### **VII. Wpływ wprowadzonych poprawek na finanse gminy.**

Wprowadzone, w wyniku powtórnej procedury, poprawki do projektu planu nie wpływają na zmianę zagospodarowania terenu, ustalonego w pierwotnej wersji planu, a tym samym nie mają wpływu na finanse publiczne, w tym budżet gminy.