

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W ELBLĄGU

z dnia 2018 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego działki ewidencyjnej nr 90/38 obręb
12 przy ulicy Stoczniowej 2 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, 1566) 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 2018 r. poz. 994, 1000, 1349) w związku z uchwałą nr XXIV/459/2017 Rady Miejskiej w Elblągu z dnia 16 lutego 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego działki ewidencyjnej nr 90/38 obręb 12 przy ulicy Stoczniowej 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 r., zmienionego uchwałą Nr XXVI/580/2010 Rady Miejskiej w Elblągu z dnia 21 stycznia 2010 r.) **uchwała się, co następuje:**

Rozdział 1.
PRZEPISY OGÓLNE

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego działki ewidencyjnej nr 90/38 obręb 12 przy ulicy Stoczniowej 2 w Elblągu, o powierzchni 1,8 ha, którego granica pokrywa się z granicą działki wymienionej w tytule planu.

2. Szczegółowe granice obszaru objętego ustaleniami planu przedstawia rysunek planu na mapie sytuacyjno-wysokościowej w skali 1:1000, 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, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, zawiera załącznik nr 3.

§ 2. W sprawach nie regulowanych niniejszą uchwałą zastosowanie mają przepisy odrębne.

§ 3. Celem niniejszej uchwały jest ustalenie regulacji planistycznych, głównie w zakresie przeznaczenia, zasad zabudowy i zagospodarowania terenu w granicy planu.

§ 4. Cały obszar planu objęty jest ochroną konserwatorską poprzez wpis do gminnej ewidencji zabytków.

§ 5. Cały obszar planu znajduje się w Porcie Morskim Elbląg.

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

- 1) planie - oznacza to niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego działki ewidencyjnej nr 90/38 obręb 12 przy ulicy Stoczniowej 2 w Elblągu;
- 2) uchwałę - oznacza to niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Elblągu w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego działki ewidencyjnej nr 90/38 obręb 12 przy ulicy Stoczniowej 2 w Elblągu;
- 3) rysunku planu - oznacza to rysunek planu na mapie sytuacyjno-wysokościowej w skali 1:1000, stanowiący załącznik graficzny nr 1 do niniejszej uchwały;
- 4) przepisach odrębnych - oznacza to inne przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 5) ustalonej linii zabudowy - oznacza to linię, na której należy sytuować elewacje budynku;
- 6) nieprzekraczalnej linii zabudowy - oznacza to linię ograniczającą teren, na którym można sytuować zabudowę.

§ 7. 1. Integralną częścią uchwały jest załącznik graficzny nr 1, tj. rysunek planu w skali 1:1000.

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

- 1) granica obszaru objętego ustaleniami planu pokrywająca się z linią rozgraniczającą teren o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) symbol literowy PU i kolory przyporządkowane terenowi obiektów produkcyjnych, składów i magazynów i/lub usług wraz z określeniem jego powierzchni, pokrywającej się z powierzchnią obszaru planu;
- 3) ustalona linia zabudowy;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 5) strefa lokalizacji parkingów naziemnych

3. Następujące oznaczenia graficzne w rysunku planu przedstawiają uwarunkowania wynikające z przepisów odrębnych:

- 1) obszar szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat, wyznaczony na podstawie przepisów odrębnych - zgodnie z mapami zagrożenia powodziowego;
- 2) obszar, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat, wyznaczony na podstawie przepisów odrębnych - zgodnie z mapami zagrożenia powodziowego;
- 3) obszar narażony na zalanie w przypadku całkowitego zniszczenia obwałowania - woda 1% (100 lat), wyznaczony na podstawie przepisów odrębnych - zgodnie z mapami zagrożenia powodziowego;
- 4) oznaczenie wysokości, ograniczających możliwości zabudowy i zagospodarowania – zgodnie z przepisami odrębnymi i dokumentacją rejestracyjną lotniska z 28.08.2008 r..

§ 8. W planie określa się:

- 1) przeznaczenie terenu obiektów produkcyjnych, składów i magazynów i/lub usług, oznaczonego na rysunku planu symbolem PU
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zawarte w przepisach szczegółowych niniejszej uchwały - karcie terenu
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, zawarte w przepisach szczegółowych niniejszej uchwały - karcie terenu ;
- 4) zasady kształtowania krajobrazu, zawarte w przepisach szczegółowych niniejszej uchwały - karcie terenu;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazu kulturowego, zawarte w przepisach szczegółowych niniejszej uchwały - karcie terenu;
- 6) wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy oraz obsługi komunikacyjnej, zawarte w przepisach szczegółowych niniejszej uchwały - karcie terenu;
- 7) zasady i warunki podziału nieruchomości objętej planem miejscowym, zawarte w przepisach szczegółowych niniejszej uchwały - karcie terenu;
- 8) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu, zawarte w przepisach szczegółowych niniejszej uchwały - karcie terenu;
- 9) granice i sposoby zagospodarowania obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, zawarte w przepisach szczegółowych niniejszej uchwały – karcie terenu;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej, zawarte w przepisach szczegółowych niniejszej uchwały - karcie terenu;
- 11) stawkę procentową opłaty planistycznej dla terenu, zawartą w przepisach szczegółowych niniejszej uchwały - karcie terenu.

§ 9. W planie nie określa się zasad i wymogów dotyczących problematyki przestrzennej nie występującej w obszarze planu, tj.:

- 1) dóbr kultury współczesnej;
- 2) kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) terenów i obiektów podlegających ochronie, na podstawie przepisów odrębnych - to jest: terenów górniczych, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 4) sposób tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu.

Rozdział 2.

PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE

§ 10. KARTA TERENU PU - powierzchnia terenu: 1,8 ha.

1. Ustala się teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów i/lub usług, oznaczony na rysunku planu symbolem PU.

2. Ustala się zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego poprzez odesłanie do przepisów odrębnych dotyczących ochrony konserwatorskiej na podstawie wpisu terenu do gminnej ewidencji zabytków oraz ustalenia określające przeznaczenie, wskaźniki i parametry zabudowy i zagospodarowania zawarte w ustępach 5, 6 i 7 niniejszego paragrafu.

3. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) wszelka działalność prowadzona na terenie PU nie może być uciążliwa dla środowiska i sąsiedniej zabudowy mieszkaniowej;
- 2) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej określono w ust. 6 pkt 3) niniejszego paragrafu;
- 3) zachowanie charakterystycznych cech historycznego krajobrazu przemysłowego fragmentu zespołu zabudowy zakładów metalowych z pierwszej połowy XX. wieku, poprzez odesłanie do przepisów odrębnych i ustalenia w ustępach 5,6 i 7 niniejszego paragrafu.

4. Określa się zasady kształtowania krajobrazu poprzez ustalenia zawarte w ustępach 5,6 i 7 niniejszego paragrafu.

5. Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazu kulturowego: cały obszar planu objęty jest ochroną konserwatorską poprzez wpis do gminnej ewidencji zabytków.

6. Ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania i obsługi komunikacyjnej działki budowlanej:

- 1) intensywność zabudowy - od minimalnej - 1,8 do maksymalnej - 2;
- 2) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy- 45%
- 3) minimalna wielkość powierzchni biologicznie czynnej - 5%;
- 4) brzegi i nabrzeże należy zagospodarowywać zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) teren PU 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;
- 6) zabrania się budowy lub rozbudowy obiektów budowlanych, które mogą stanowić źródło żerowania ptaków, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) dostępność komunikacyjną do działek należy zapewnić z ulic Stoczniowej poprzez istniejące dojazdy do terenu zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) ilość miejsc parkingowych powinna być zapewniona zgodnie ze wskaźnikiem – jedno miejsce na czterech zatrudnionych; minimum 3% z wszystkich miejsc parkingowych (nie mniej niż 1 miejsce) należy zapewnić na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową oraz sytuować w strefach lokalizacji parkingów naziemnych - zgodnie z rysunkiem planu.

7. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:

- 1) ustaloną linię zabudowy wyznaczono równolegle do południowej elewacji istniejącego budynku jednak cofniętą o 10 metrów w kierunku północnym i oddaloną od niego o 10 metrów w kierunku wschodnim-co wskazano w rysunku planu;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) maksymalną wysokość nowej zabudowy do dwóch kondygnacje nadziemnych;
- 4) dachy płaskie;
- 5) należy respektować ustalenia ust.5 niniejszego paragrafu;
- 6) teren PU znajduje się w strefie ograniczającej wysokość zabudowy określonej w dokumentacji rejestracyjnej lotniska i w związku z tym nieprzekraczalne ograniczenie wysokości budowli, urządzeń i ich wyposażenia poza ustaloną wysokością dla zabudowy określają przepisy odrębne.

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

9. Granice i sposoby zagospodarowania obszarów szczególnego zagrożenia powodzią i innych typów zagrożeń powodziowych, których zasięg wskazano na rysunku zgodnie z mapami zagrożenia powodziowego, opracowanymi zgodnie z przepisami odrębnymi:

- 1) fragment terenu PU wskazany na rysunku planu stanowi obszar szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat - zasady zabudowy i zagospodarowania tego fragmentu terenu określają przepisy odrębne;
- 2) fragment terenu PU wskazany w rysunku planu stanowi obszar, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat;
- 3) fragment terenu PU wskazany na rysunku planu, stanowi obszar narażony na zalanie w przypadku całkowitego zniszczenia obwałowania - woda 1% (100 lat).

10. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu 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 i w zgodzie z przepisami odrębnymi;
- 3) ścieki należy odprowadzać do zbiorczej kanalizacji sanitarnej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) odpady produkcyjne i ścieki technologiczne należy zagospodarowywać zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) zasilanie w energię należy zapewnić zgodnie z przepisami odrębnymi, dopuszcza się indywidualne źródła ciepła o niskim wskaźniku emisji zanieczyszczeń powietrza lub z wykorzystaniem technologii bezemisyjnych.

11. Stawkę procentową, o której mowa w § 8 ust.11 ustala się dla terenu w wysokości 30%.

Rozdział 3. PRZEPISY KOŃCOWE

§ 11. Tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Dzielnicy Przemysłowej w Elblągu, uchwalonego Uchwałą nr XXXI/809/2006 Rady Miejskiej w Elblągu z dnia 7 września 2006 r. w zakresie granic opracowania niniejszego planu.

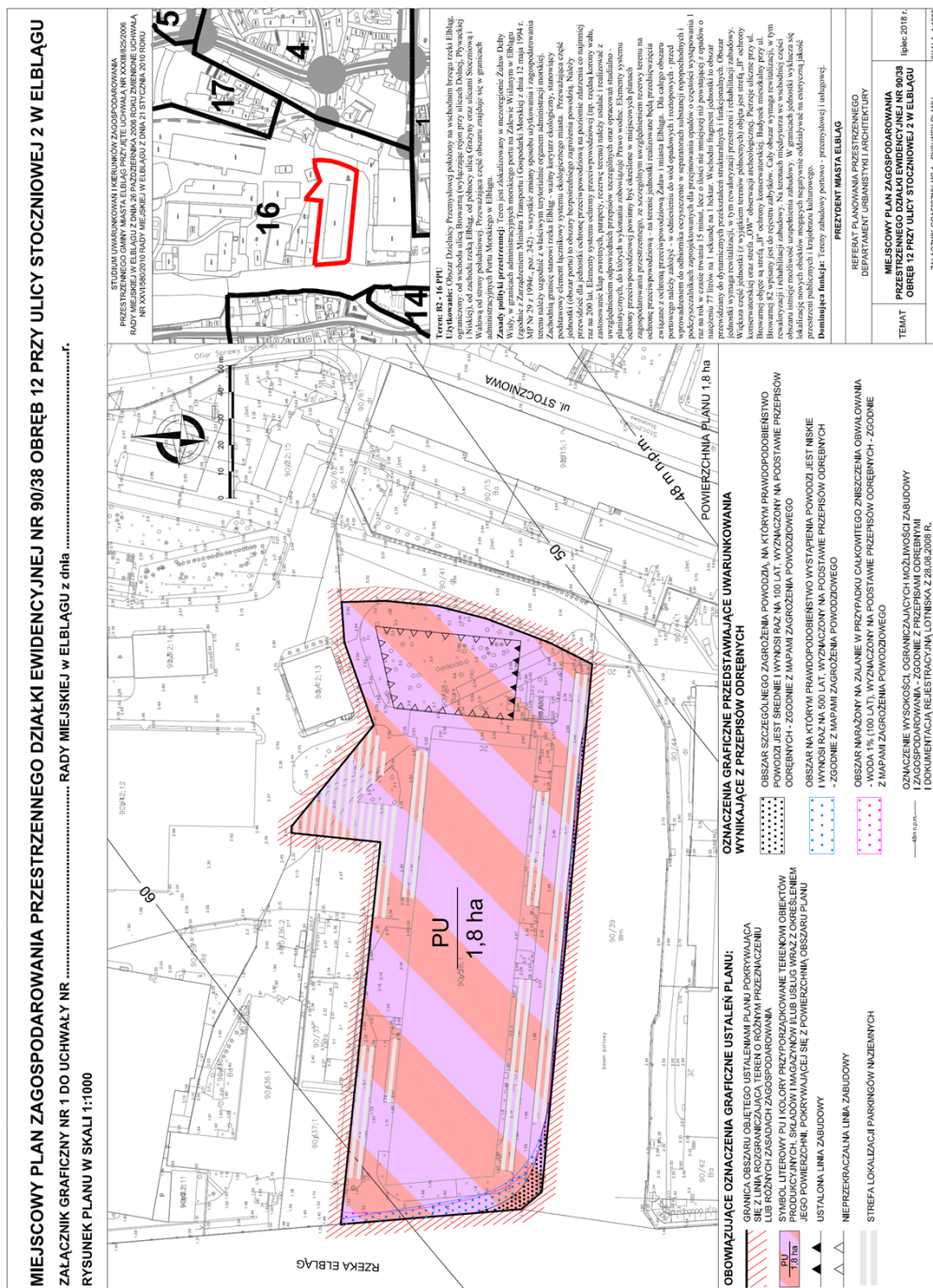
§ 12. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Prezydentowi miasta Elbląg.

§ 13. 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

z dnia.....2018 r.



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr

Rady Miejskiej w Elblągu

z dnia.....2018 r.

Rozstrzygnięcie w sprawie uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego działki ewidencyjnej nr 90/38 obręb 12 przy ulicy Stoczniowej 2 w Elblągu

W trakcie wyłożenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego działki ewidencyjnej nr 90/38 obręb 12 przy ulicy Stoczniowej 2 w Elblągu do publicznego wglądu, w okresie od 21.03.2018 r. do dnia 23.04.2018 r. oraz w terminie wnoszenia uwag wyznaczonym w obwieszczeniu na dzień 14.05.2018 r, zgodnie z procedurą określoną w art. 17 pkt 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073, 1566) wpłynęło 1 pismo z uwagą dotyczącą zmiany wskaźnika miejsc postojowych ustalonego w planie na *...jedno miejsce na dwóch zatrudnionych...* na wskaźnik *...jedno miejsce na czterech zatrudnionych...*

Po rozpatrzeniu uwagi została ona uwzględniona w następujący sposób: w § 10 ust. 6 pkt 8 wprowadzono zapis *...jedno miejsce na czterech zatrudnionych....*

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr

Rady Miejskiej w Elblągu

z dnia.....2018 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady 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 (j.t. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073, 1566) oraz art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 o samorządzie gminnym (j.t. Dz. U. z 2018 r. poz. 994, 1000, 1349) Rada Miejska w Elblągu rozstrzyga co następuje:

Na obszarze objętym opracowaniem planu nie występują inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej przewidziane do realizacji w związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

W ramach procedury planistycznej na podstawie art. 17 pkt 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dla miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego działki ewidencyjnej nr 90/38 obręb 12 przy ulicy Stoczniowej 2 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 działki ewidencyjnej nr 90/38 obręb 12 przy ulicy Stoczniowej 2 w Elblągu

na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073, 1566).

Zgodnie z podjętą uchwałą Nr XXIV/459/2017 Rady Miejskiej w Elblągu z dnia 16 lutego 2017 roku przystąpiono do sporządzenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego działki ewidencyjnej nr 90/38 obręb 12 przy ulicy Stoczniowej 2 w Elblągu.

Obszar objęty projektem planu miejscowego o powierzchni 1,8 ha znajduje się w południowo - zachodniej części miasta, pomiędzy rzeką Elbląg a ulicą Stoczniową, jego granica pokrywa się z granicą działki wymienionej w tytule planu.

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 terenów, zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, zasady kształtowania krajobrazu, zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w tym krajobrazu kulturowego, wskaźniki zagospodarowania i obsługi komunikacyjnej działki budowlanej, zasady kształtowania zabudowy, zasady i warunki podziału terenów, granice i sposoby zagospodarowania obszarów szczególnego zagrożenia powodzią i innych typów zagrożeń powodziowych, zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu 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.

1. 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 terenów;

3) *wymagania ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu* poprzez:

a) wprowadzenie zakazu prowadzenia działalności uciążliwej dla środowiska i sąsiedniej zabudowy mieszkaniowej,

b) wprowadzenie wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej,

c) konieczność zachowania charakterystycznych cech historycznych krajobrazu przemysłowego fragmentu zespołu zabudowy zakładów metalowych z pierwszej połowy XX w. ;

4) *wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej* poprzez wprowadzenie informacji o ochronie konserwatorskiej wynikającej z gminnej ewidencji zabytków;

5) *wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych* poprzez uwzględnienie zagrożeń powodziowych występujących w obszarze planu oraz poprzez odpowiednie określenie wskaźników zagospodarowania terenu;

6) *walory ekonomiczne przestrzeni* poprzez racjonalne wykorzystanie istniejących elementów wyposażenia technicznego i zagospodarowania terenu przy wprowadzaniu nowych zasad zabudowy i zagospodarowania terenu;

7) *prawo własności* poprzez wprowadzenie takich form zagospodarowania, które nie ograniczają prawa własności;

8) *potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa* poprzez uzgodnienia projektu planu z organami i służbami odpowiedzialnymi za bezpieczeństwo i obronność państwa;

9) *potrzeby interesu publicznego* poprzez: wprowadzenie możliwości rozwoju przedsiębiorstw zapewniających nowe miejsca pracy i rozwój miasta;

10) *potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych* poprzez określenie możliwości wyposażenia terenów 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 w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miasta Elbląg, ogłoszenie w prasie lokalnej, obwieszczenie na elektronicznej tablicy 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,
- c) możliwości zapoznania się z projektem planu, prognozą oddziaływania na środowisko;

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, 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, historyczne, kulturowe, środowiskowe i społeczne wynikające z przygotowanych materiałów wyjściowych i analiz przedprojektowych.

Przystąpienie do zmiany planu było inicjatywą spółki AMG Investments – użytkownika wieczystego tego terenu.

Obszar planu znajduje się w przemysłowej części miasta, w której od wielu lat prowadzona jest działalność produkcyjna. Teren zabudowany jest budynkiem przemysłowym o powierzchni zabudowy 6671 m² i jest jednym z obiektów historycznej zabudowy przemysłowej. Skomunikowany z ul. Stoczniową poprzez wewnętrzny wjazd na teren zakładów przemysłowych. Pozostała część nieruchomości to parkingi, chodniki, dojazdy, dojścia i zieleń urządzona.

Ustalenia planu umożliwiają wykorzystanie terenu na potrzeby produkcyjne i usługowe oraz intensyfikację zabudowy. Umożliwiając sytuowanie nowej zabudowy uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywne gospodarowanie przestrzenią oraz walory historyczne tego miejsca.

II. W terminie składania wniosków do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, przewidzianym w ogłoszeniu i obwieszczeniu o przystąpieniu do sporządzania mpzp tj. od 15.03.2017 r. do 06.04.2017 r. wpłynęło 5 pism, które po uprzednim rozpatrzeniu przez Prezydenta Miasta Elbląga zostały w całości uwzględnione.

W dniu 01.12.2017 r. odbyło się posiedzenie Miejskiej Komisji Urbanistyczno – Architektonicznej. Opinia zawierała uwagi, które zostały uznane za niezasadne, ponieważ:

-przedstawiciel właściciela terenu zapewniał o wystarczającej rezerwie miejsc postojowych a fakt ten potwierdziła wizja lokalna,

- intensywność zabudowy została prawidłowo określona w zapisach planu,
- ustalenia dotyczące ochrony budynków znajdujących się w gminnej ewidencji zabytków rozstrzyga obowiązujące prawo, wychodzące poza zakres ustaleń miejscowego planu,
- na etapie analizy przedplanistycznej zostały przedstawione władzom konserwatorskim wstępne projekty sytuowania nowej zabudowy,
- na etapie składania wniosków do planu nie wpłynęły żadne wytyczne Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

Następnie (12.01.2018 r.) projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wysłany do instytucji i organów właściwych do uzgadniania i opiniowania. W wyniku dokonanych opinii wpłynęły 4 pisma. Opinie zawierały następujące uwagi:

-Państwowy Wojewódzki Inspektor Sanitarny wnosi aby w tekście planu zamieścić zapisy dotyczące sposobu zaopatrzenia w ciepło tak aby „w przypadku dopuszczenia stosowania indywidualnych źródeł ciepła powinny one charakteryzować się niskimi wskaźnikami emisji zanieczyszczeń powietrza lub wykorzystywać technologie bezemisyjne”;

-Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Olsztynie wnosi iż w prognozie oddziaływania na środowisko projektu planu wskazano nieaktualny przepis prawny dotyczący gatunków chronionych zwierząt.

W wyniku dokonanych uzgodnień wpłynęło 6 pism, wszystkie były pozytywne. Uzgodnienie Dyrektora Urzędu Morskiego w Gdyni zawierało następującą uwagę: „W projekcie planu (Rozdział 1. § 7 ust.3 pkt 3 oraz Rozdział 2. § 10 ust. 9 pkt 3 oraz na rysunku planu) należy wykreślić zapis brzmiący: Obszar narażony na zalanie w przypadku całkowitego zniszczenia budowli pasa technicznego.

Uwagi rozpatrzone pozytywnie i zgodnie z nimi wprowadzono korekty w projekcie planu i prognozie oddziaływania na środowisko.

Przedmiotowy projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został wyłożony do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 21.03.2018 r. do 23.04.2018 r. Dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami odbyła się w dniu 10.04.2018 r. W terminie przewidzianym do składania uwag, w dniu 10.05.2018 r. wpłynęła 1 uwaga do planu. Zgłaszający wnosi o zmianę wskaźnika miejsc postojowych z „jedno miejsce na dwóch zatrudnionych” na wskaźnik „jedno miejsce na czterech zatrudnionych na jednej zmianie”

III. Po przeprowadzeniu analizy powyższej uwagi wprowadzono następującą korektę projektu planu: W § 10 ust. 6 pkt 8 wprowadzono zapis.... *jedno miejsce na czterech zatrudnionych.....*

IV. 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. Powyższa uchwała wyznacza obszary wymagające zmiany przeznaczenia, sposobu zagospodarowania i zabudowy, jednakże wnioskowany teren nie znalazł się w katalogu tych zmian.

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: B2 – 16PPU tereny zabudowy portowo – przemysłowej i usługowej.

Analizowany teren jest objęty obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego Dzielnicy Przemysłowej w Elblągu, uchwalonym uchwałą Nr XXXI/809/2006 Rady Miejskiej w Elblągu z dnia 07.09.2006 r.

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

Analiza przedplanistyczna została opracowana na skutek złożonego do Prezydenta Miasta Elbląga wniosku w dniu 12.08.2016 r. o dokonanie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Wniosek dotyczy działki o nr ewidencyjnym 90/38 w obrębie 12. Spółka AMG Investments, która jest użytkownikiem wieczystym ww. nieruchomości wnioskowała o zmianę zasad zagospodarowania na swoim terenie polegającą na dopuszczeniu na terenie, budowy nowego obiektu kubaturowego jako uzupełnienie istniejącego budynku produkcyjnego, uzasadniając to potrzebą rozwoju podmiotów gospodarczych mających siedzibę w istniejącym budynku. Do wniosku załączono koncepcję lokalizacji budynku. Podczas analizy wydana została opinia wewnętrzna Miejskiego Konserwatora Zabytków w Elblągu, który przedstawił stanowisko Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków na temat możliwości zmiany planu. WKZ nie wyraził zgody na wznoszenie nowych obiektów kubaturowych, ponieważ zaburzałoby to ekspozycję zabytkowej zabudowy przemysłowej od ul. Stoczniowej. Jediną, dopuszczalną formą zwiększenia powierzchni produkcyjnej byłaby rozbudowa istniejącego budynku na działce w kierunku wschodnim z zachowaniem skali, gabarytów, kompozycji i artykulacji elewacji.

Spółka AMG Investments pismem z dnia 20.10.2016 r. wystąpiła z ponownym wnioskiem do WKZ w sprawie możliwości zabudowy analizowanej działki. Konserwator w dniu 25.10.2016 r. dopuścił wprowadzenie nowej zabudowy na podstawie przedłożonej koncepcji urbanistyczno - architektonicznej.

W uzupełnieniu wniosku o zmianę planu w dniu 30.11.2016 AMG Investments spółka wykazała możliwości parkingowe terenu stwierdzając, że w obecnym jak i przyszłym zainwestowaniu terenu zabezpieczona zostanie odpowiednia ilość miejsc parkingowych.

VI. 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 zasadniczą zmianą w zakresie zasad zabudowy i zagospodarowania na przedmiotowym obszarze jest możliwość lokalizacji nowej zabudowy, co może przynieść dochód do budżetu miasta m.in. w postaci podatku od nieruchomości i opłaty planistycznej. Jednakże dochody te nie mogą być traktowane jako pewne. Szacowany w prognozie dochód będzie możliwy do osiągnięcia jeżeli potencjalny inwestor będzie zainteresowany lokalizacją nowej zabudowy na przedmiotowej działce oraz sprzedaży prawa użytkowania wieczystego.

ZESTAWIENIE ZBIORCZE KOSZTÓW I DOCHODÓW		
Opis	Szacunkowa wartość [zł]	Suma [zł]
DOCHODY		
Podatki od nieruchomości (w skali rocznej)	35 800	57 400
Opłata planistyczna	21 600	