

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W ELBLĄGU

z dnia 2021 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w narożniku ulicy Świętego
Ducha i Bulwaru Zygmunta Augusta w Elblągu**

Na podstawie art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741, 784, 922) oraz art. 18 ust. 2 pkt. 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2021 r. poz. 1372) w związku z Uchwałą Nr VIII/259/2019 Rady Miejskiej w Elblągu z dnia 28 listopada 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w narożniku ulicy Świętego Ducha i Bulwaru Zygmunta Augusta 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 roku z dnia 21 stycznia 2010 roku uchwała się, co następuje:

Rozdział 1.
PRZEPISY OGÓLNE

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu w narożniku ulicy Świętego Ducha i Bulwaru Zygmunta Augusta w Elblągu.

2. Szczegółowe granice obszaru objętego ustaleniami planu przedstawia rysunek planu na mapie sytuacyjno-wysokościowej w skali 1:500, stanowiący załącznik graficzny nr 1 do niniejszej uchwały.

3. Rozstrzygnięcie w sprawie uwag wniesionych do projektu planu na etapie jego wyłożenia do publicznego wglądu zawiera załącznik nr 2 do niniejszej uchwały.

4. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania zawiera załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

5. Dane przestrzenne w rozumieniu art. 3 pkt 1 ustawy z dnia 4 marca 2010 r. o infrastrukturze informacji przestrzennej, zawiera załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.

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

§ 3. Celem niniejszej uchwały jest ustalenie przeznaczenia oraz zasad zagospodarowania i zabudowy obszaru objętego ustaleniami planu.

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

- 1) planie – oznacza to niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu w narożniku ulicy Świętego Ducha i Bulwaru Zygmunta Augusta w Elblągu;
- 2) uchwale – oznacza to niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Elblągu w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w narożniku ulicy Świętego Ducha i Bulwaru Zygmunta Augusta w Elblągu;
- 3) rysunku planu – oznacza to rysunek planu na mapie sytuacyjno - wysokościowej w skali 1:500, stanowiący załącznik graficzny nr 1 do niniejszej uchwały;
- 4) przepisach odrębnych – oznacza to inne przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 5) przeznaczeniu podstawowym – oznacza to rodzaj przeznaczenia terenu, które powinno dominować przestrzennie oraz decydować o formie zagospodarowania i zabudowy terenu oraz jego funkcjonowaniu; któremu powinny być podporządkowane inne rodzaje zagospodarowania terenu określone, jako przeznaczenie uzupełniające;

- 6) przeznaczeniu uzupełniającym – oznacza to rodzaje przeznaczenia terenu, które dopełniają funkcjonalnie przeznaczenie podstawowe, na warunkach określonych w przepisach szczegółowych – karcie terenu U;
- 7) obowiązującej linii zabudowy – oznacza to linię, na której mają być sytuowane frontowe ściany budynków, linię tę mogą przekraczać elementy budynku określone w ustaleniach szczegółowych – karcie terenu U; przebieg obowiązującej linii zabudowy może ulec korektom na podstawie wyników stosownych badań archeologicznych;
- 8) nieprzekraczalnej linii zabudowy – oznacza to linię ograniczającą teren, na którym mogą być sytuowane budynki, linię tę mogą przekraczać elementy budynku określone w ustaleniach szczegółowych – karcie terenu U;
- 9) zabudowie pierzejowej – oznacza to ciąg frontowych elewacji budynków lub segmentów – części elewacji budynku stanowiących kompozycyjną odrębność, ustawionych w jednej linii;
- 10) segmencie – oznacza to powtarzającą się część elewacji frontowej zabudowy pierzejowej, wyrażoną w gabarytach szczytowej elewacji frontowej historycznej kamienicy;
- 11) strefie niższej zabudowy – oznacza to strefę, w której maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych to 3, w tym poddasze użytkowe.

§ 5. 1. Integralną częścią uchwały jest załącznik graficzny nr 1, tj. rysunek planu w skali 1:500.

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

- 1) granica obszaru objętego ustaleniami planu;
- 2) linia rozgraniczająca teren pokrywająca się z granicą obszaru objętego ustaleniami planu;
- 3) symbol literowy U i kolor określające przeznaczenie terenu na funkcję zabudowy usługowej oraz wielkość powierzchni terenu;
- 4) obowiązująca linia zabudowy;
- 5) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 6) obiekty wskazane do odtworzenia w zakresie kubatury obiektu i fasady frontowej;
- 7) strefa niższej zabudowy.

3. Następujące oznaczenie graficzne na rysunku planu jest informacyjne, wprowadzające uwarunkowanie wynikające z przepisów odrębnych: granica portu morskiego Elbląg.

§ 6. W planie określa się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem U;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zawarte w przepisach szczegółowych niniejszej uchwały – karcie terenu U;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, zawarte w przepisach szczegółowych niniejszej uchwały – karcie terenu U;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej, zawarte w przepisach szczegółowych niniejszej uchwały – karcie terenu U;
- 5) wskaźniki zagospodarowania terenu i parametry kształtowania zabudowy, zawarte w przepisach szczegółowych niniejszej uchwały – karcie terenu U;
- 6) szczegółowe zasady i warunki podziału nieruchomości, zawarte w przepisach szczegółowych niniejszej uchwały – karcie terenu U;
- 7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji, zawarte w przepisach szczegółowych niniejszej uchwały – karcie terenu U;
- 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, zawarte w przepisach szczegółowych niniejszej uchwały – karcie terenu U;
- 9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, zawarty w przepisach szczegółowych niniejszej uchwały – karcie terenu U;

- 10) stawkę procentową, na podstawie, której ustala się opłatę, wnoszoną na rzecz gminy z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem niniejszego planu, zgodnie z art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się w przepisach szczegółowych niniejszej uchwały – karcie terenu U.

§ 7. W planie nie określa się:

- 1) zasad kształtowania krajobrazu, ponieważ nie przewiduje się szczególnej ochrony krajobrazu poza ustaleniami zawartymi w karcie terenu;
- 2) wymagań wynikających z kształtowania przestrzeni publicznych, ponieważ nie zachodzą przesłanki do ich określenia;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, obszarów osuwania się mas ziemnych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa, ponieważ:
 - a) na obszarze planu nie występują tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów, tereny górnicze, obszary osuwania się mas ziemnych, obszary szczególnego zagrożenia powodzią,
 - b) w odniesieniu do obszaru objętego planem w obowiązującym planie zagospodarowania przestrzennego województwa nie wskazano krajobrazów priorytetowych oraz nie wykonano audytu krajobrazowego;
- 4) szczegółowych zasad i warunków scalania nieruchomości, ponieważ nie przewiduje się procedury scalania na obszarze planu;
- 5) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu w tym zakazu zabudowy, ponieważ nie zachodzą przesłanki do ich określenia.

Rozdział 2.

PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE

KARTA TERENU

§ 8. Karta terenu U - powierzchnia terenu - 0,21 ha.

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

2. Przeznaczenie podstawowe terenu: zabudowa usługowa.

3. Przeznaczenie uzupełniające terenu:

- 1) zieleni urządzonej towarzyszącej zabudowie;
- 2) sieci i obiekty infrastruktury technicznej;
- 3) stanowiska postojowe w bryle budynku lub w garażu podziemnym;
- 4) obsługa komunikacyjna w zakresie dróg wewnętrznych, dojazdów, dojeżdżalnic pieszo-rowerowych.

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

5. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: oddziaływanie związane z usługową funkcją terenu nie może przekraczać standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych i nie może być źródłem uciążliwych oddziaływań na sąsiednią zabudowę mieszkaniową zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) teren znajduje się w strefie „W” ścisłej ochrony archeologicznej;
- 2) teren znajduje się w strefie „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej;
- 3) zasady obowiązujące w strefach, o których mowa w pkt 1 i 2: wszelką działalność inwestycyjną i remontową należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) zasady dla nowo projektowanej zabudowy:

- a) zabudowa śródmiejska,
- b) zabudowę kształtować, jako pierzejową zabudowę ulic Świętego Ducha, Bulwar Zygmunta Augusta, składającą się z segmentów o indywidualnych rozwiązaniach architektonicznych,
- c) indywidualne rozwiązania architektoniczne kamienic należy podkreślić:
 - zróżnicowaniem rozwiązań architektoniczno-kompozycyjnych fasad poszczególnych kamienic,
 - zróżnicowaną konstrukcją dachów w układach szczytowych, kalenicowych lub przysłoniętych attyką,
 - zróżnicowaniem poziomów otworów okiennych w sąsiednich kamienicach,
 - wysokością, układem i kształtem okien,
 - fakturą materiałów elewacyjnych;
- 5) wskazuje się obiekty do odtworzenia w zakresie kubatury i fasad frontowych od strony ulicy Świętego Ducha;
- 6) w przypadku pozostałych fasad należy eliminować styl historyzujący, dopuszcza się możliwość stosowania historycznego detalu w sposób niesugerujący, że kamienica jest obiektem zrekonstruowanym lub oryginałem z określonej epoki stylowej.

7. Zasady zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania:
 - a) intensywność zabudowy – $3,6 > I_n > 1,0$,
 - b) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy – 60% terenu,
 - c) minimalna wielkość powierzchni terenu biologicznie czynnego – 5% działki budowlanej;
- 2) dopuszcza się lokalizację budynków bezpośrednio przy granicy działki budowlanej z zachowaniem przepisów odrębnych z zakresu prawa budowlanego oraz przepisów szczegółowych planu oraz linii zabudowy określonych na rysunku planu;
- 3) teren znajduje się w całości w strefie ograniczającej wysokość zagospodarowania, określonej w dokumentacji rejestracyjnej lotniska, w której nieprzekraczalne ograniczenie wysokości obiektów naturalnych i zieleni określają przepisy odrębne;
- 4) zabrania się budowy lub rozbudowy obiektów budowlanych, które mogą stanowić źródło żerowania ptaków, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) teren znajduje się częściowo w granicach administracyjnych portu Elbląg, wobec którego postępowanie określają przepisy odrębne.

8. Zasady kształtowania zabudowy:

- 1) nieprzekraczalna i obowiązująca linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy – nie wyżej niż budynek przy ulicy Świętego Ducha 3/7;
- 3) liczba kondygnacji nadziemnych:
 - a) 5, z wyjątkiem w lit. b,
 - b) 3, w tym poddasze użytkowe – strefa niższej zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) geometria dachów:
 - a) dach dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale 25° - 55° ,
 - b) dopuszcza się dachy płaskie,
 - c) dopuszcza się przysłonięcie dachu attyką,
 - d) główne połacie dachu symetryczne,

- e) kierunek głównej kalenicy budynku: w układzie prostopadłym lub równoległym względem ul. Bulwar Zygmunta Augusta; z wyjątkiem bryły tworzącej pierzeję z budynkiem przy ul. Świętego Ducha 3/7, dla której ustala się w układzie prostopadłym do ul. Świętego Ducha,
 - f) pokrycie dachu – dachówka ceramiczna w kolorze ceglasczerwonym, szkło, kamień, blacha tytanowo-cynkowa, blacha miedziana,
 - g) lit. e) i f) nie dotyczą dachów płaskich;
- 5) obowiązującą linię zabudowy mogą przekraczać elementy obiektu takie jak: schody do budynku, gzymsy, okapy, zadaszenia nad wejściami do budynków, podjazdy dla osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w przepisach odrębnych, zaś od strony ul. Bulwar Zygmunta Augusta i ul. Świętego Ducha również przedproża i wykusze;
 - 6) nieprzekraczalną linię zabudowy mogą przekraczać elementy obiektu takie jak: schody do budynku, balkony, gzymsy, okapy, zadaszenia nad wejściami do budynków, podjazdy dla osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w przepisach odrębnych;
 - 7) w elewacjach stosować wysokiej jakości tradycyjne materiały wykończeniowe;
 - 8) teren znajduje się w strefie ograniczającej wysokość zagospodarowania i zabudowy, określonej w dokumentacji rejestracyjnej lotniska, w której nieprzekraczalne ograniczenie wysokości budowli, urządzeń i ich wyposażenia określają przepisy odrębne.
9. Szczegółowe zasady i warunki podziału nieruchomości: podziały terenu powinny zapewnić dostęp do drogi publicznej dla każdej działki budowlanej na podstawie przepisów odrębnych.
10. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:
- 1) ustala się obsługę komunikacyjną terenu z drogi poza granicą planu (ul. Świętego Ducha, ul. Bulwar Zygmunta Augusta);
 - 2) minimalna liczba stanowisk postojowych – nie określa się.
11. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:
- 1) sieci infrastruktury technicznej należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 2) zaopatrzenie w wodę, odprowadzanie wód opadowych należy realizować w ramach systemów obsługujących miasto;
 - 3) ścieki sanitarne należy odprowadzać do zbiorczej kanalizacji sanitarnej;
 - 4) zasilanie w energię należy zapewnić zgodnie z przepisami odrębnymi.
12. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: przez 5 lat od dnia wejścia w życie planu dopuszcza się tymczasowe zagospodarowanie terenu pod stanowiska postojowe oraz zieleń.
13. Stawkę procentową, o której mowa w §6 pkt 10 ustala się w wysokości 30%.

Rozdział 3. PRZEPISY KOŃCOWE

§ 9. Tracą moc ustalenia dotyczące fragmentu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zatwierdzonego Uchwałą Nr XXIX/525/97 Rady Miejskiej w Elblągu z dnia 27 listopada 1997 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Starego Miasta w Elblągu (Dz. U. Woj. Elbl. z 1997 r. nr 18, poz. 152) dla obszaru znajdującego się w granicach niniejszego planu.

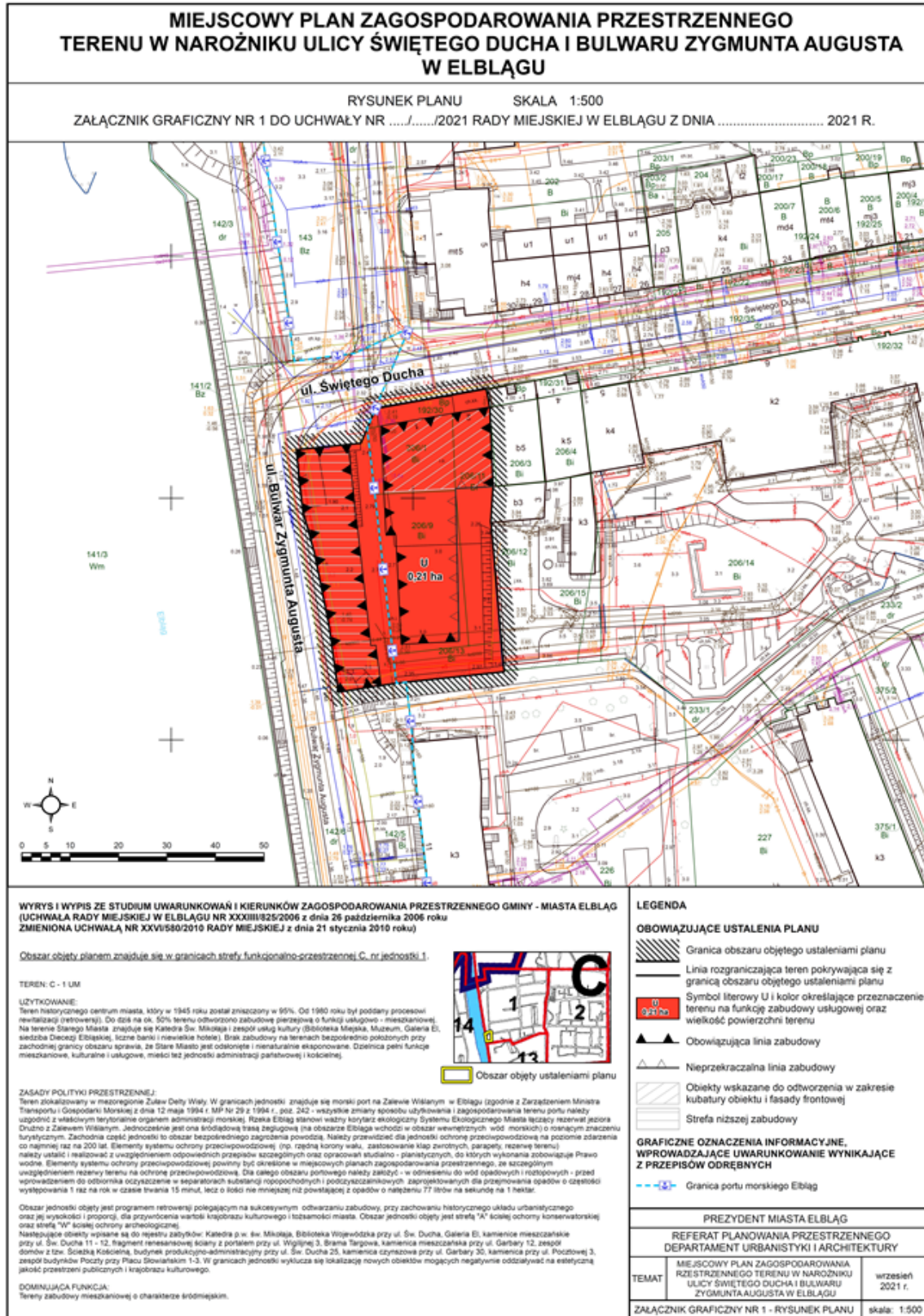
§ 10. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Elblągu.

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Elblągu

Antoni Czyżyk

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr
Rady Miejskiej w Elblągu
z dnia.....2021 r.



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr

Rady Miejskiej w Elblągu

z dnia.....2021 r.

Rozstrzygnięcie w sprawie uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w narożniku ulicy Świętego Ducha i Bulwaru Zygmunta Augusta w Elblągu

W trakcie wyłożenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w narożniku ulicy Świętego Ducha i Bulwaru Zygmunta Augusta w Elblągu do publicznego wglądu, w okresie od 28.06.2021 r. do dnia 26.07.2021 r. oraz w terminie wnoszenia uwag wyznaczonym w obwieszczeniu na dzień 12.08.2021 r., zgodnie z procedurą określoną w art. 17 pkt 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741, 784, 922) wpłynęło jedno pismo z uwagą dotyczącą zachowania i odtworzenia historycznej zabudowy.

Po rozpatrzeniu uwagi została ona uwzględniona przez Prezydenta Miasta Elbląg.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr

Rady Miejskiej w Elblągu

z dnia.....2021 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 (Dz. U. z 2021 r. poz. 741, 784, 922) oraz art 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2021 r. poz. 1372) 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 miejscowym planem 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 terenu w narożniku ulicy Świętego Ducha i Bulwaru Zygmunta Augusta w Elblągu, sporządzono prognozę skutków finansowych uchwalenia planu. Dokument jest dostępny w Urzędzie Miejskim w Elblągu – Departament Skarbnika Miasta.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr

Rady Miejskiej w Elblągu

z dnia 2021 r.

Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne

Rada Miejska w Elblągu na podstawie art. 67a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741, 784, 922) przygotowała dane przestrzenne dla zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego na wschód od ulicy Wschodniej w Elblągu, które stanowią załącznik w postaci cyfrowej do uchwały.

UZASADNIENIE

1 Podstawa prawna

Art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym tj.: Wójt, burmistrz albo prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego, zawierający część tekstową i graficzną, zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem, wraz z uzasadnieniem. W uzasadnieniu przedstawia się w szczególności:

- 1) sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4;
- 2) zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2 oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania;
- 3) wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

2 Wstęp

Niniejsze uzasadnienie dotyczy rozwiązań przyjętych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego terenu w narożniku ulicy Świętego Ducha i Bulwaru Zygmunta Augusta w Elblągu (zwanym dalej: MPZP).

Do sporządzenia planu przystąpiono na podstawie Uchwały Nr VIII/259/2019 Rady Miejskiej w Elblągu z dnia 28 listopada 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w narożniku ulicy Świętego Ducha i Bulwaru Zygmunta Augusta w Elblągu.

Obszar objęty MPZP ma powierzchnię około 0,2 ha. Zlokalizowany jest w południowej części miasta, na Starym Mieście u zbiegu ulic Świętego Ducha i Bulwaru Zygmunta Augusta. W sąsiedztwie usytuowana jest zabudowa mieszkaniowa, usługowa i mieszkalno-usługowa. Pod względem własnościowym teren w całości należy do gminy – miasta Elbląg.

Dla terenu obowiązuje miejscowy plan zatwierdzony Uchwałą Nr XXIX/525/97 Rady Miejskiej w Elblągu z dnia 27 listopada 1997 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Starego Miasta w Elblągu, zmieniony Uchwałami: Nr XXIX/637/2010 Rady Miejskiej w Elblągu z dnia 24 czerwca 2010 r. w sprawie zmiany fragmentów miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Starego Miasta w Elblągu oraz Nr XVII/432/2012 Rady Miejskiej w Elblągu z dnia 18 września 2012 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu nabrzeża Starego Miasta w Elblągu.

Przeznaczenie terenu w obowiązującym miejscowym planie to „UP-1.1 – strefa usług publicznych”. Funkcja preferowana: usługi publiczne kultury i administracji. Funkcja towarzysząca: usługi handlowo-gastronomiczne. Funkcja dopuszczona: usługi rzemiosła i produkcja nieuciążliwa”. Na parcelach 1,2 wskazano uzupełnienie pierzei ulicy Świętego Ducha o kamienice dla Archiwum Miejskiego.

Celem przystąpienia do opracowania zmiany obowiązującego miejscowego planu było umożliwienie realizacji także usług komercyjnych, a nie tylko publicznych jak zakłada obowiązujący dokument.

Zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy – miasta Elbląg, teren objęty MPZP znajduje się w granicach strefy funkcjonalno-strukturalnej C, w jednostce nr 1 (załącznik nr 2a, rysunek nr 11) tzn. strefy centralnej (załącznik nr 2a, rysunek nr 10). „Jest to teren historycznego centrum miasta, który w 1945 roku został zniszczony w 95%. Od 1980 roku był poddany procesowi rewitalizacji (retrowersji). Do dziś ok. 50% terenu odtworzono zabudowę pierzejową o funkcji usługowo-mieszkaniowej. (...) Brak zabudowy na terenach bezpośrednio położonych przy zachodniej granicy obszaru sprawia, że Stare Miasto jest odsłonięte i nienaturalnie eksponowane”. Dominującą funkcją są „Tereny zabudowy mieszkaniowej o charakterze śródmiejskim”.

Na załączniku nr 3a do Studium wskazano „Obszary zróżnicowanych zasad polityki przestrzennej”. Teren objęty MPZP znajduje się w granicach „Obszaru objętego programem retrowersji” oraz w „Strefie „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej” oraz w „Strefie „W” ścisłej ochrony archeologicznej”.

Zgodnie z opisem Terenu C-1UM (rozdział 8 załącznika nr 2a): „Obszar jednostki objęty jest programem retrowersji polegającym na sukcesywnym odtwarzaniu zabudowy, przy zachowaniu historycznego układu urbanistycznego oraz jej wysokości i proporcji, dla przywrócenia wartości krajobrazu kulturowego i tożsamości miasta. Obszar jednostki objęty jest strefą „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej oraz strefą „W” ścisłej ochrony archeologicznej”.

Na załączniku nr 4a do Studium wskazano podział miasta Elbląg na tereny, na których do 2020 roku powinny dominować dane funkcje. Na obszarze objętym MPZP wyznaczono „Funkcję mieszkaniową” – „Tereny zabudowy mieszkaniowej o charakterze średnio-miejskim”.

W załączniku nr 2a w odniesieniu do „terenów zabudowy mieszkaniowej o charakterze średnio-miejskim” wskazano: „terenów zabudowy mieszkaniowej o charakterze średnio-miejskim i wysokiej intensywności zabudowy ($2,5 > I_n > 1,0$) oraz wysokiej gęstości zaludnienia ($160 > G > 80$) – M_{ws} ”.

W planie, stosownie do jego problematyki, określono:

- 1) przeznaczenie terenu;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
- 5) wskaźniki zagospodarowania terenów i parametry kształtowania zabudowy;
- 6) szczegółowe zasady i warunki podziału nieruchomości;
- 7) zasady obsługi komunikacyjnej;
- 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;
- 9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu;
- 10) stawkę procentową, na podstawie, której ustala się opłatę, wnoszoną na rzecz gminy z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem niniejszego planu, zgodnie z art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W planie nie wystąpiły przesłanki do określenia:

- 1) zasad kształtowania krajobrazu;
- 2) wymagań wynikających z kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, obszarów osuwania się mas ziemnych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 4) szczegółowych zasad i warunków scalania nieruchomości;
- 5) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu w tym zakazu zabudowy.

Ad. 1)

Nie przewiduje się szczególnej ochrony krajobrazu poza ustaleniami zawartymi w karcie terenu U.

Ad. 2)

W planie wyznaczono przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa U. Teren nie zalicza się do przestrzeni publicznych.

Na terenie objętym planem w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy – miasta Elbląg nie określono obszarów przestrzeni publicznej. W Studium do obszarów stanowiących przestrzeń publiczną zaliczono m. in. Rynek Starego Miasta czy bulwary nad rzeką Elbląg na terenie Starego Miasta.

Ad. 3)

W granicach MPZP nie występują: tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią, obszary osuwania się mas ziemnych. W odniesieniu do obszaru objętego planem w obowiązującym planie

zagospodarowania przestrzennego województwa nie wskazano krajobrazów priorytetowych oraz nie wykonano audytu krajobrazowego.

Ad. 4)

Nie przewiduje się procedury scalania na obszarze planu.

Ad. 5)

W granicach opracowania nie zachodzą przesłanki do określenia szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy. Przez teren nie przebiegają sieci elektroenergetyczne wysokich napięć, gazociągi wysokiego ciśnienia oraz nie występują inne uwarunkowania, które wymuszałoby ustalenie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy. Jeśli chodzi o warunki środowiskowe - również są korzystne dla lokalizacji na tych terenach budownictwa mieszkaniowego. Jest to obszar o płaskim ukształtowaniu terenu, zainwestowany, nieznajdujący się na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią czy też terenach osuwiskowych.

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

3.1 Wymagania ład przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury

Projekt planu miejscowego w §8 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego.

3.2 Walory architektoniczne i krajobrazowe

Projekt planu miejscowego w §8 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu.

3.3 Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych

Projekt planu miejscowego w §8 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu.

W granicach opracowania miejscowego planu nie występują grunty rolne klas I-III i grunty leśne podlegające ochronie zgodnie z ustawą z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

3.4 Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

Zgodnie z §8 obszar objęty planem miejscowym znajduje się w strefie „W” ścisłej ochrony archeologicznej oraz w strefie „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej.

W MPZP nie ustalono szczególnych zapisów dotyczących uniwersalnego projektowania. Teren nie stanowi przestrzeni publicznej. Ustalono przeznaczenie terenu na cele usługowe.

3.5 Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz. U. z 2020 r. poz. 1062)

Projekt MPZP został zaopiniowany i uzgodniony przez instytucje wykonujące zadania z zakresu ochrony zdrowia, bezpieczeństwa ludzi i mienia, takie jak: Państwowy Wojewódzki Inspektor Sanitarny, Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny, właściwy organ wojskowy (Wojewódzki Sztab Wojskowy), właściwy organ ochrony granic (Straż Graniczna), właściwy organ bezpieczeństwa Państwa (Agencja Bezpieczeństwa Wewnętrznego).

Ponadto na terenie opracowania MPZP nie występują zagrożenia takie jak: tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią, obszary osuwania się mas ziemnych.

3.6 Walory ekonomiczne przestrzeni

MPZP został opracowany zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wraz z przepisami wykonawczymi, dlatego jego treść nie odnosi się bezpośrednio do walorów ekonomicznych terenu, dla którego jest sporządzana. Jednakże, w ustaleniach szczegółowych przedmiotowego projektu ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu mają na uwadze optymalne wykorzystanie walorów ekonomicznych przestrzeni. Walory ekonomiczne zostały przeanalizowane w prognozie skutków finansowych dla miejscowego planu.

3.7 Prawo własności

Ustalenia MPZP oraz sposób wyznaczenia terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi określono mając na uwadze poszanowanie prawa własności terenów. W granicach opracowania znajdują się działki stanowiące wyłącznie własność gminy – miasta Elbląga.

3.8 Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa

Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, projekt planu podlega uzgodnieniu z organami wojskowymi oraz odpowiedzialnymi za ochronę granic i bezpieczeństwo Państwa. Teren objęty miejscowym planem nie stanowi terenu zamkniętego ani nie znajduje się w jego strefie ochronnej. W związku, z czym przedmiotowy teren nie pełni funkcji związanych z obronnością i bezpieczeństwem państwa, nie ma też na niego wpływu.

Projekt planu w zakresie obronności i bezpieczeństwa Państwa uzgodniono z następującymi organami: Agencją Bezpieczeństwa Wewnętrznego, Wojewódzkim Sztabem Wojskowym, Strażą Graniczną.

3.9 Potrzeby interesu publicznego

MPZP dotyczy realizacji zabudowy usługowej, w ramach, której mogą być realizowane usługi publiczne służące mieszkańcom.

3.10 Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych

MPZP w §8 zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

3.11 Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz planem zagospodarowania przestrzennego województwa, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej. Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych

Prezydent na każdym etapie procedury planistycznej dotyczącej planu miejscowego zapewnia jawność i przejrzystość ww. procedury. W szczególności dotyczy to etapów związanych z udziałem społeczeństwa.

Obwieścił mieszkańcom o przystąpieniu do opracowania miejscowego planu w związku z podjęciem Uchwały Nr VIII/259/2019 Rady Miejskiej w Elblągu z dnia 28 listopada 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w narożniku ulicy Świętego Ducha i Bulwaru Zygmunta Augusta w Elblągu.

Ogłoszenie zostało wywieszone na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Miejskim w Elblągu (w dniu 23.04.2020 r.), zamieszczone na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego (w

dnia 23.04.2020 r.) oraz ukazało się w prasie (w dniu 20.04.2020 r.). W ogłoszeniu zawarto informację o możliwości składania wniosków przez zainteresowane osoby.

W odpowiedzi na ogłoszenie Prezydenta o przystąpieniu do opracowania miejscowego planu nie wpłynęły wnioski od mieszkańców.

Następnie, po opracowaniu projektu miejscowego planu oraz uzyskaniu stosownych opinii i uzgodnień, Prezydent poinformował mieszkańców o wyłożeniu MPZP wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu.

Ogłoszenie o wyłożeniu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko zostało wywieszone na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Miejskim w Elblągu, zamieszczone na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego oraz ukazało się w prasie. Prezydent poinformował, iż osoby zainteresowane mogą składać uwagi do planu.

Projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 28.06.2021 r. do 26.07.2021 r. Uwagi należało składać do dnia 12.08.2021 r.

W dniu 11.08.2021 r. do Urzędu Miejskiego wpłynęło jedno pismo z uwagą o treści: „Między §8.6.5) a §8.6.6) zachodzi sprzeczność. Pierwszy z nich nakazuje odtworzenie a więc rekonstrukcję fasad frontowych kamienic pod adresem Świętego Ducha 1. i 2., zaś drugi z podpunktów nakazuje „eliminować styl historyzujący”, wprowadzając zarazem obowiązek ukształtowania fasad frontowych obydwu budynków według zasady retrowersji.”

W § 8 projektu miejscowego planu wskazano ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego symbolem U (teren zabudowy usługowej). W ust. 6 zawarto zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej. W pkt 5 wskazano obiekty do odtworzenia w zakresie kubatury i fasad frontowych od strony Świętego Ducha. Następnie w pkt 6 wskazano na konieczność eliminacji stylu historyzującego. Dopuszczono jedynie możliwość stosowania historycznego detalu w sposób niesugerujący, że kamienica jest obiektem zrekonstruowanym lub oryginałem z określonej epoki stylowej. Zapisy te wydają się być sprzeczne z nakazem odtworzenia obiektów od strony Świętego Ducha. W związku z powyższym Prezydent Miasta Elbląg postanowił uwzględnić uwagę. Zapis § 8 ust. 6 pkt 6 zostanie skorygowany na: „w przypadku pozostałych fasad należy eliminować styl historyzujący, dopuszcza się możliwość stosowania historycznego detalu w sposób niesugerujący, że kamienica jest obiektem zrekonstruowanym lub oryginałem z określonej epoki stylowej.”.

Dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie rozwiązaniami miała miejsce w dniu 13.07.2021 r. w formie: czatu internetowego w godzinach 10⁰⁰-16⁰⁰, spotkania online za pomocą oprogramowania MS Teams w godzinach 14⁰⁰-16⁰⁰. Na dyskusji nie zjawili się osoby zainteresowane.

Ponadto w dniach od 28.06.2021 r. do 26.07.2021 r. mieszkańcy mieli możliwość umówienia się na bezpośrednie spotkanie ze służbami planistycznymi.

3.12 Zapewnienie odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności

Projekt planu miejscowego w §8 zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, które przełożą się na zapewnienie odpowiedniej ilości i jakości wody.

3.13 Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne

W odpowiedzi na ogłoszenie Prezydenta o przystąpieniu do opracowania miejscowego planu nie wpłynęły wnioski od mieszkańców.

Projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 28.06.2021 r. do 26.07.2021 r. Uwagi należało składać do 12.08.2021 r. W

terminie przewidzianym na składanie uwag wpłynęło jedno pismo z uwagą. Prezydent Miasta Elbląga uwzględnił uwagę.

Ustalenia miejscowego planu uwzględniają interes publiczny. Ochrona interesów osób prywatnych została omówiona w punkcie 3.7 przedmiotowego opracowania.

W ramach procedury zmierzającej do uchwalenia miejscowego planu dokonano bilansu wydatków i wpływów, jakie poniesie Miasto w związku z uchwaleniem planu – analizy ekonomiczne zawarto w prognozie skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Analizy środowiskowe wykonano w ramach opracowania prognoza oddziaływania na środowisko do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Przed podjęciem uchwały o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, Prezydent wykonał Analizę dotyczącą zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium, w której dokonano m. in. analizy społecznej.

Teren w chwili obecnej jest niezainwestowany. Objęty jest obowiązującym miejscowym planem, który dopuszcza określony katalog funkcji usługowych: „Funkcja preferowana: usługi publiczne kultury i administracji. Funkcja towarzysząca: usługi handlowo-gastronomiczne. Funkcja dopuszczona: usługi rzemiosła i produkcja nieuciążliwa”. Ponadto obowiązujący miejscowy plan ustala liczbę kondygnacji 1,5-2,5.

W zakresie liczby kondygnacji projektowany plan ustala na terenie aż 5 kondygnacji nadziemnych (z wyjątkiem strefy niższej zabudowy gdzie ustalono 3, w tym poddasze użytkowe. Ponadto dopuszczone są kondygnacje podziemne. W związku z powyższym w wyniku realizacji planu nastąpi zwiększenie intensywności zabudowy. Teren do dziś jest niezabudowany, co świadczy o tym, że obowiązujący miejscowy plan nie spełnia swojej roli. Ponadto projektowany miejscowy plan nie precyzuje rodzaju usług, jakie będą mogły być realizowane na tym obszarze. Obowiązujący dokument umożliwiał realizację wyłącznie usług publicznych.

3.14 W przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ład przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez:

- 1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego;**
- 2) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego, jako podstawowego środka transportu;**
- 3) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów;**
- 4) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy:**
 - a) na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1443), w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy,**
 - b) na terenach położonych na obszarach innych niż wymienione w lit. a, wyłącznie w sytuacji braku dostatecznej ilości terenów przeznaczonych pod dany rodzaj zabudowy położonych na obszarach, o których mowa w lit. a; przy czym w pierwszej kolejności na obszarach w najwyższym stopniu przygotowanych do zabudowy, przez co rozumie się obszary charakteryzujące się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz najlepszym stopniem wyposażenia w sieci wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, gazowe, ciepłownicze oraz sieci i urządzenia telekomunikacyjne, adekwatnych dla nowej, planowanej zabudowy.**

Analizowany obszar jest usytuowany w granicach administracyjnych miasta pośród istniejącej zabudowy mieszkaniowo-usługowej. Obsługa komunikacyjna terenu odbywa się z dróg miejskich: ulicy Świętego Ducha i Bulwaru Zygmunta Augusta.

Warunki do wykorzystania publicznego transportu zbiorowego ocenia się, jako dobre. W odległości około 400-500 m zlokalizowany jest przystanek autobusów miejskich i tramwajów przy ul. Pl. Słowiański.

Teren posiada uzbrojenie w sieć wodociągową, kanalizacji sanitarnej, telekomunikacyjną, elektroenergetyczną, ciepłowniczą.

W poniższej tabeli porównano ustalenia obowiązującego i projektowanego miejscowego planu:

Ustalenie	Ustalenia obowiązującego miejscowego planu	Ustalenia projektowanego miejscowego planu
1	2	3
maksymalna wysokość zabudowy	- należy odtworzyć charakter zabudowy pierzejowej wraz z jej gęstą strukturą przestrzenną, skalą i pulsującą wysokością poszczególnych elementów - wysokości projektowanych kamienic nie mogą przekraczać wysokości kamienic stojących na tych samych parcelach przed 1945 rokiem	nie wyżej niż budynek przy ulicy Świętego Ducha 3/7
liczba kondygnacji nadziemnych	1,5 – 2,5	a) 5, z wyjątkiem w lit. b, b) 3, w tym poddasze użytkowe – strefa niższej zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu
geometria dachów	indywidualną strukturę kamienic należy podkreślić zróżnicowaną konstrukcją dachów w układach szczytowych, kalenicowych lub przysłoniętych attyką	a) dach dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale 25°-55°, b) dopuszcza się dachy płaskie, c) dopuszcza się przysłonięcie dachu attyką, d) główne połacie dachu symetryczne, e) kierunek głównej kalenicy budynku: w układzie prostopadłym lub równoległym względem ul. Bulwar Zygmunta Augusta; z wyjątkiem bryły tworzącej pierzeję z budynkiem przy ul. Świętego Ducha 3/7, dla której ustala się w układzie prostopadłym do ul. Świętego Ducha,
intensywność zabudowy	brak ustaleń	3,6>In>1,0
maksymalna wielkość powierzchni zabudowy	brak ustaleń	60% terenu
minimalna wielkość powierzchni terenu biologicznie czynnego	brak ustaleń	5% działki budowlanej

W związku z powyższym Inwestor będzie mógł zwiększyć intensywność zabudowy terenu i zagospodarować go w sposób bardziej optymalny.

4 Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2 oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania

Rada Miejska w Elblągu podjęła Uchwałę Nr XXXVI/777/2018 z dnia 13 września 2018 r. w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta Elbląg.

Załącznikiem do ww. Uchwały jest „Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy miasta Elbląg 2014-2018” opracowana w kwietniu 2018 r.

W §4 Uchwały Nr XXXVI/777/2018 z dnia 13 września 2018 r. wskazano: „Przyjmuje się, że zasadność przystępowania do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub jego zmiany powinna być uzależniona od potrzeby realizacji celu publicznego oraz zapewnienia finansowania zadań gminnych wykazanych w prognozie finansowej do analizy przedplanistycznej, celem nie ponoszenia kosztów opracowań projektowych i proceduralnych wymaganych ustawowo w trakcie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub jego zmiany”.

Przed przystąpieniem do opracowania miejscowego planu Prezydent wykonał analizę dotyczącą zasadności przystąpienia do sporządzenia planu i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium. Uznał za zasadne przystąpienie do opracowania miejscowego planu.

Gmina miejska Elbląg na skutek uchwalenia MPZP uzyska wzrost dochodów do gminnego budżetu z tytułu podatku od nieruchomości. Nie nastąpi to w momencie wejścia planu w życie, jednak dopiero w momencie sprzedaży nieruchomości gminnych oraz po realizacji dopuszczonych prawem miejscowym inwestycji. Z tytułu podatku od gruntów i budynków można przewidywać rokrocznie wzrost wpływów do budżetu gminy, jednak należy pamiętać, że uzależnione jest to od wielu aspektów. Gmina miejska może liczyć na podatki od nowopowstałych budynków. Należy jednak pamiętać, że na przełomie kolejnych lat wartość podatku od nieruchomości ustalana przez Radę Miejską w Elblągu może ulec zmianie.

Gmina nie poniesie kosztów z tytułu odszkodowania związku z art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i w związku z wybudowaniem w przyszłości infrastruktury technicznej oraz nie uzyska z tego tytułu wpływów z tytułu opłaty adiacenckiej, ale z drugiej strony nie uzyska wpływów z tytułu opłaty planistycznej.

Gmina natomiast poza wpływami z tytułu podatku od nieruchomości może dodatkowo uzyskać dochody z tytułu sprzedaży nieruchomości gminnych stanowiących całość terenu objętego planem.

Reasumując należy stwierdzić, iż uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego korzystnie wpłynie na budżet gminy miejskiej Elbląg w dłuższym okresie czasu.

W planie nie ustalono szczególnych zapisów dotyczących uniwersalnego projektowania. Teren nie stanowi przestrzeni publicznej. Ustalono przeznaczenie terenu na cele usługowe.

5 Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Szczegółowy podział na wpływy i wydatki, jakie otrzyma Miasto z tytułu uchwalenia planu miejscowego wskazano w prognozie skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

6 Uzasadnienie dotyczące nieustalenia minimalnej liczby stanowisk postojowych

W §8 ust. 11 projektu MPZP zawarto zasady obsługi komunikacyjnej terenu. W zakresie minimalnej liczby stanowisk postojowych wskazano: „nie określa się”.

Powyższe wynika z faktu, iż teren objęty MPZP znajduje się w centrum Elbląga, które jest odbudowywane zgodnie ze średniowiecznym planem miasta (kwartały zabudowy, parcele). W granicach planu realizowane będą kamienice w formie zabudowy pierzejowej.

Stanowiska postojowe miasto będzie mogło realizować na terenie, w tym w bryle budynku lub garażu podziemnym. Ponadto w ciągach ul. Bulwar Zygmunta Augusta i ul. Świętego Ducha również są zlokalizowane stanowiska postojowe.