

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W ELBLĄGU

z dnia 2022 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru obejmującego działki 5, 6, 7, 8 i 9 obręb 4 przy ulicy Ogólnej w Elblągu

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503) 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 2022 r. poz. 559, 583) w związku z uchwałą Nr VIII/260/2019 Rady Miejskiej w Elblągu z dnia 28 listopada 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru obejmującego działki 5, 6, 7, 8 i 9 obręb 4 przy ulicy Ogólnej 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 dla obszaru obejmującego działki 5, 6, 7, 8 i 9 obręb 4 przy ulicy Ogólnej 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 dla obszaru obejmującego działki 5, 6, 7, 8 i 9 obręb 4 przy ulicy Ogólnej w Elblągu;
- 2) uchwale – oznacza to niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Elblągu w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru obejmującego działki 5, 6, 7, 8 i 9 obręb 4 przy ulicy Ogólnej 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 – poszczególnych kartach terenów;
- 7) nieprzekraczalnej linii zabudowy – oznacza to linię wyznaczoną na rysunku planu, poza którą zakazuje się sytuowania budynków.

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

2. Następujące oznaczenia graficzne w 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 MW i kolor określające przeznaczenie terenu na funkcję zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz wielkość powierzchni terenu;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy.

§ 6. W planie określa się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem MW;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zawarte w przepisach szczegółowych niniejszej uchwały – karcie terenu MW;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, zawarte w przepisach szczegółowych niniejszej uchwały – karcie terenu MW;
- 4) wskaźniki zagospodarowania terenów i parametry kształtowania zabudowy, zawarte w przepisach szczegółowych niniejszej uchwały – karcie terenu MW;
- 5) zasady i warunki podziału nieruchomości, zawarte w przepisach szczegółowych niniejszej uchwały – karcie terenu MW;
- 6) zasady obsługi komunikacyjnej, zawarte w przepisach szczegółowych niniejszej uchwały – karcie terenu MW;
- 7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, zawarte w przepisach szczegółowych niniejszej uchwały – karcie terenu MW;
- 8) stawkę procentową, na podstawie, której ustala się opłatę, wnoszoną na rzecz gminy z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem niniejszego planu, zgodnie z art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się dla terenu MW w przepisach szczegółowych niniejszej uchwały – karcie terenu MW.

§ 7. W planie nie określa się:

- 1) zasad kształtowania krajobrazu, ponieważ nie przewiduje się szczególnej ochrony krajobrazu poza ustaleniami zawartymi w karcie terenu MW;
- 2) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej, ponieważ na obszarze planu nie występują dobra kultury współczesnej, zabytki wpisane do rejestru zabytków, zabytki ujęte w ewidencji zabytków, w tym zabytki archeologiczne wpisane do rejestru lub znajdujące się w ewidencji AZP;
- 3) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, ponieważ nie zachodzą przesłanki do ich określenia;
- 4) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, 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 szczególnego zagrożenia powodzią, obszary osuwania się mas ziemnych,
- b) w odniesieniu do obszaru objętego planem w obowiązującym planie zagospodarowania przestrzennego województwa nie wskazano krajobrazów priorytetowych oraz nie wykonano audytu krajobrazowego;
- 5) szczegółowych zasad i warunków scalania nieruchomości, ponieważ nie przewiduje się procedury scalania na obszarze planu;
- 6) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu w tym zakazu zabudowy, ponieważ nie zachodzą przesłanki do ich określenia;
- 7) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, ponieważ nie przewiduje się takiego na obszarze planu.

Rozdział 2.

PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE

KARTA TERENU

§ 8. Karta terenu MW - powierzchnia terenu - 0,64 ha.

- 1. Ustala się teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem MW.
- 2. Przeznaczenie podstawowe terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.
- 3. Przeznaczenie uzupełniające terenu:
 - 1) zieleń urządzona towarzysząca zabudowie;
 - 2) sieci i obiekty infrastruktury technicznej;
 - 3) stanowiska postojowe w garażu podziemnym lub w kubaturze nadziemnej budynku;
 - 4) obsługa komunikacyjna w zakresie dojazdów i stanowisk postojowych.
- 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: ustala się wymóg ochrony akustycznej dla zabudowy mieszkaniowej zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 6. Zasady zagospodarowania terenu:
 - 1) ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania działki budowlanej:
 - a) intensywność zabudowy – $0,1 < I_n < 2,0$,
 - b) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy – 35%,
 - c) minimalna wielkość powierzchni terenu biologicznie czynnego – 20%.
- 7. Zasady kształtowania zabudowy:
 - 1) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 6 m od zachodniej granicy planu i linii rozgraniczającej teren – zgodnie z rysunkiem planu;
 - 2) maksymalna wysokość zabudowy: 15,0 m;
 - 3) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 4;
 - 4) geometria dachów: dach płaski o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 12°.
- 8. Zasady i warunki podziału nieruchomości: podziały terenu powinny zapewnić dojazdy do poszczególnych działek na podstawie przepisów odrębnych.
- 9. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu:
 - 1) ustala się obsługę komunikacyjną terenu z drogi oznaczonej symbolem KDD 1/2 w sąsiednim miejscowym planie podjętym Uchwałą Nr XXI/561/2013 Rady Miejskiej w Elblągu z dnia 19 lutego 2013 r. w sprawie

zmiany fragmentu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu skrzyżowania ulicy Pułkownika Stanisława Dąbka i ulicy Ogólnej w Elblągu (Dz. Urz. Woj. Warm.-Maz. z 2013 r. poz. 1439);

- 2) liczba stanowisk postojowych powinna być zapewniona zgodnie ze wskaźnikiem: minimum 1,3 stanowiska postojowego na 1 lokal mieszkalny, przy czym za stanowisko postojowe należy rozumieć również stanowisko w garażu podziemnym lub w kubaturze nadziemnej budynku;
- 3) co najmniej 30% stanowisk postojowych należy realizować w garażu podziemnym lub w kubaturze nadziemnej budynku;
- 4) wynikającą z obliczeń liczbę stanowisk postojowych należy zaokrąglić w górę do najbliższej liczby całkowitej.

10. 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 miejskiej kanalizacji sanitarnej;
- 4) zasilanie w energię należy zapewnić zgodnie z przepisami odrębnymi.

11. Stawkę procentową, o której mowa w §6 pkt 8 ustala się w wysokości 30%.

Rozdział 3. PRZEPISY KOŃCOWE

§ 9. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Elbląg.

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

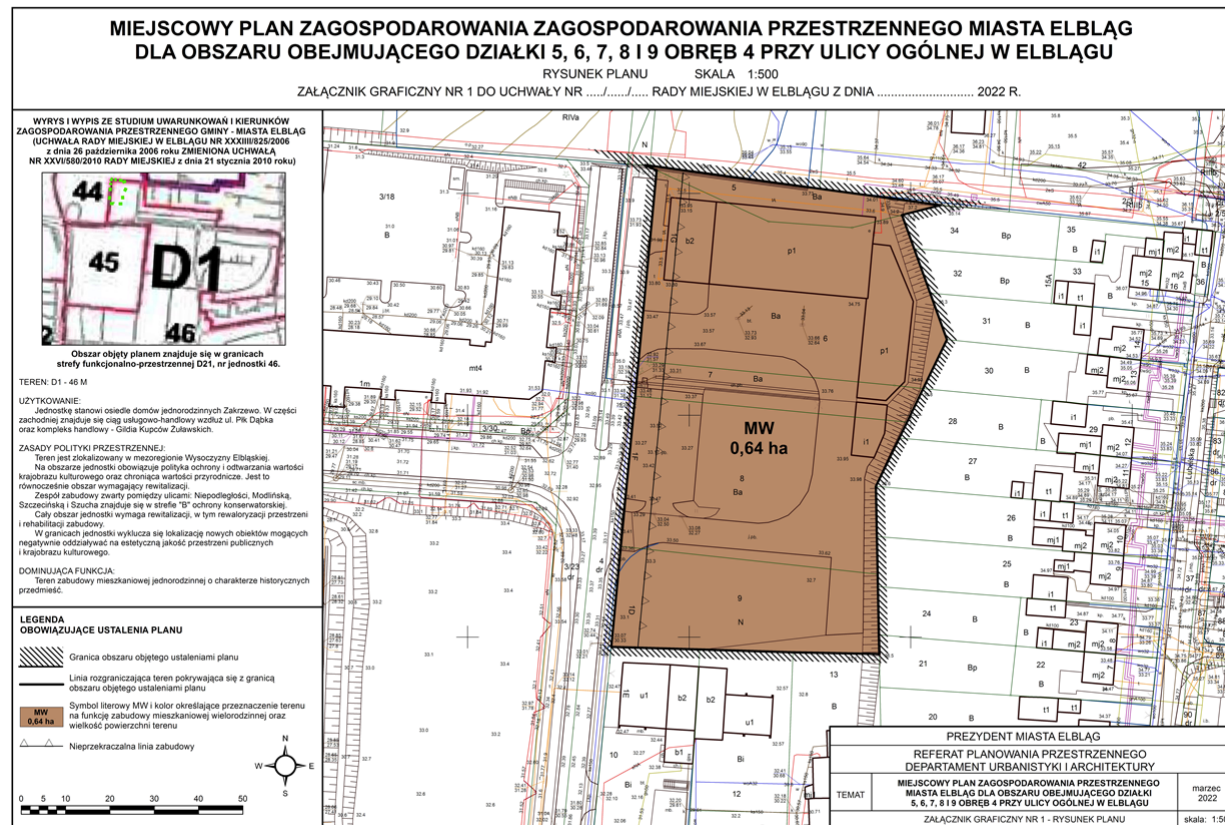
Przewodniczący Rady
Miejskiej w Elblągu

Antoni Czyżyk

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr

Rady Miejskiej w Elblągu

z dnia.....2022 r.



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr

Rady Miejskiej w Elblągu

z dnia.....2022 r.

Rozstrzygnięcie w sprawie uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru obejmującego działki 5, 6, 7, 8 i 9 obręb 4 przy ulicy Ogólnej w Elblągu

1. W trakcie wyłożenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru obejmującego działki 5, 6, 7, 8 i 9 obręb 4 przy ulicy Ogólnej w Elblągu do publicznego wglądu, w okresie od 09.11.2020 r. do 09.12.2020 r. oraz w terminie wnoszenia uwag wyznaczonym w obwieszczeniu na dzień 31.12.2020 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 2022 r. poz. 503) nie wpłynęły żadne uwagi.
2. W trakcie ponownego wyłożenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru obejmującego działki 5, 6, 7, 8 i 9 obręb 4 przy ulicy Ogólnej w Elblągu do publicznego wglądu, w okresie od 13.12.2021 r. do 17.01.2022 r. oraz w terminie wnoszenia uwag wyznaczonym w obwieszczeniu na dzień 07.02.2022 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 2022 r. poz. 503) nie wpłynęły żadne uwagi.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr

Rady Miejskiej w Elblągu

z dnia.....2022 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 2022 r. poz. 503) oraz art 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 559, 583) 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 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru obejmującego działki 5, 6, 7, 8 i 9 obręb 4 przy ulicy Ogólnej 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 2022 r.

Zalacznik4.gml

Rada Miejska w Elblągu na podstawie art. 67a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503) przygotowała dane przestrzenne dla miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru obejmującego działki 5, 6, 7, 8 i 9 obręb 4 przy ulicy Ogólnej w Elblągu, które stanowią załącznik w postaci cyfrowej do uchwały.

Uzasadnienie

do projektu uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru obejmującego działki 5, 6, 7, 8 i 9 obręb 4 przy ulicy Ogólnej w Elblągu.

Prezydent Miasta sporządza projekt planu miejscowego wraz z uzasadnieniem na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503).

Zgodnie z podjętą uchwałą intencyjną nr VIII/260/2019 Rady Miejskiej w Elblągu z dnia 28 listopada 2019 r. przystąpiono do sporządzenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru obejmującego działki 5, 6, 7, 8 i 9 obręb 4 przy ulicy Ogólnej w Elblągu. Obszar objęty projektem planu miejscowego ma powierzchnię ok. 0,64 ha. W sąsiedztwie występuje zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, mieszkaniowa wielorodzinna oraz usługowa.

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 środowiskową i prognozą skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego oraz przeprowadzono procedurę sporządzania projektu planu zgodnie z wymogami prawnymi, co udokumentowane zostało w dokumentacji planistycznej.

1. W ustaleniach projektu planu oraz przeprowadzonej procedurze jego uzgadniania i opiniowania uwzględniono wymogi wynikające z art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. Zgodność z wynikami analizy dotyczącej oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta Elbląg (uchwała nr XXXVI/777/2018 Rady Miejskiej w Elblągu z dnia 13 września 2018 roku).

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. W analizie wskazano, że gmina na skutek uchwalenia miejscowego planu uzyska wzrost dochodów do gminnego budżetu z tytułu: podatku od nieruchomości, sprzedaży gminnych nieruchomości oraz opłaty planistycznej.

3. Odniesienie ustaleń planu do opracowanej analizy zasadności przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

W analizie wskazano, że projektowana funkcja powinna być kontynuacją funkcji zastanej w sąsiedztwie i być zgodna z kierunkiem rozwoju wyznaczonym w Studium, tj. powinna to być zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna lub wielorodzinna. W przypadku dopuszczenia funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej, budżet gminy zostanie zasilony wyższą kwotą niż funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej (sprzedaż nieruchomości gminnych, podatek od nieruchomości). W projekcie planu teren przeznaczono pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną.

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

Według analizy finansowej projektowane przeznaczenie oraz przewidywane zagospodarowanie przyniesie zysk ze sprzedaży nieruchomości gminnych dla budżetu miasta w wysokości ok. 1,2 – 1,7 mln zł oraz zyski z opłaty planistycznej i podatku od nieruchomości. Nie przewiduje się również wydatków na inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

Szczegóły analizy finansowej zawiera Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru obejmującego działki 5, 6, 7, 8 i 9 obręb 4 przy ulicy Ogólnej w Elblągu.

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

W ramach procedury SOOŚ dokonano czynności, o których mowa w art. 3 pkt 14 ustawy tj.: uzgodniono stopień szczegółowości informacji zawartych w prognozie oddziaływania na środowisko z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska (RDOŚ) i Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym (PPIS), opracowano prognozę oddziaływania na środowisko, uzyskano opinię RDOŚ i PPIS do projektu planu wraz z prognozą oraz zapewniono udział społeczeństwa w postępowaniu (wyłożenie do publicznego wglądu projektu planu oraz możliwość składania wniosków i uwag).

Potwierdzenie przeprowadzenia procedury planistycznej zawiera dokumentacja formalna do niniejszej uchwały.