

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W ELBLĄGU

z dnia 18 września 2012 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
terenu przemysłowego w rejonie rzeki Elbląg i ulicy Elektrycznej w Elblągu**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz.717; z 2004 r. Nr 6, poz. 41 i Nr 141, poz.1492; z 2005 r. Nr 113, poz.954 i Nr 130, poz.1087; z 2006 r. Nr 45, poz.319 i Nr 225, poz.1635; z 2007 r. Nr 127, poz.880; z 2008 r. Nr 123, poz. 803, Nr 199, poz.1227, Nr 201, poz.1237 i Nr 220, poz.1413; z 2010 r. Nr 24, poz. 124, Nr 75, poz. 474, Nr 106, poz. 675, Nr 119, poz.804, Nr 130, poz. 871, Nr 149, poz. 996, Nr 155, poz. 1043; z 2011 r. Nr 32, poz. 159; Nr 153, poz. 901) 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 2001 r. Nr 142, poz.1591; z 2002 r. Nr 23, poz.220, Nr 62, poz.558, Nr 113, poz.984, Nr 153, poz.1271, Nr 214, poz.1806; z 2003 r. Nr 80, poz.717, Nr 162, poz.1568; z 2004 r. Nr 102, poz.1055, Nr 116, poz.1203, Nr 167, poz. 1759; z 2005 r. Nr 172, poz.1441, Nr 175, poz.1457; z 2006 r. Nr 17, poz.128, Nr 181, poz.1337; z 2007 r. Nr 48, poz.327, Nr 138, poz.974, Nr 173, poz.1218; z 2008 r. Nr 180, poz.1111, Nr 223, poz.1458; z 2009 r. Nr 52, poz. 420, Nr 157, poz. 1241; z 2010 r. Nr 28, poz. 142, Nr 28, poz. 146, Nr 40, poz. 230, Nr 106, poz. 675; z 2011 r. Nr 21, poz. 113, Nr 117, poz. 679, Nr 134, poz. 777, Nr 217, poz. 1281; Nr 149, poz. 887, Nr 217, poz. 1281), 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 roku, uchwala się, co następuje:

Rozdział 1.
PRZEPISY OGÓLNE

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu przemysłowego w rejonie rzeki Elbląg i ul. Elektrycznej w Elblągu, tj. obszaru o powierzchni 13,56 ha, położonego na prawym brzegu rzeki Elbląg w północno-zachodniej części miasta, którego granice wyznaczają: od strony północnej – tereny zakładów przemysłowych nad rzeką Elbląg, od strony wschodniej – ulica Piławska oraz tereny kolejowe, od strony południowej - ulica Portowa oraz granice terenu objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego rejonu Elbląg-Zdrój, od strony zachodniej – rzeka Elbląg.

2. Szczegółowe granice obszaru objętego ustaleniami planu przedstawia rysunek planu na mapie sytuacyjno-wysokościowej w skali 1:2000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

3. Rozstrzygnięcia w sprawie rozpatrzenia uwag do projektu planu oraz o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej i zasadach ich finansowania stanowią załączniki nr 2 i nr 3 do uchwały.

4. Całość opracowania znajduje się w granicach administracyjnych portu morskiego Elbląg, zgodnie z Zarządzeniem Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 12.05.1994 r. w sprawie ustalenia granicy od strony lądu portu morskiego na Zalewie Wiślanym w Elblągu (Monitor Polski Nr 29 z 1994 r. poz. 242). Wszelkie zmiany sposobu użytkowania i zagospodarowania terenu wymagają uzgodnienia z właściwym terytorialnie organem administracji morskiej.

5. W sprawach nie regulowanych niniejszą uchwałą, zastosowanie mają przepisy odrębne i szczególne, odnoszące się do obszaru objętego ustaleniami planu.

§ 2. Celem regulacji zawartych w planie jest:

- 1) ustalenie przeznaczenia oraz zasad zagospodarowania i zabudowy terenu wraz z obsługą komunikacyjną;
- 2) ustalenie zasad ochrony przeciwpowodziowej.

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

- 1) **planie** – oznacza to niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu przemysłowego w rejonie rzeki Elbląg i ul. Elektrycznej w Elblągu;
- 2) **uchwale** – oznacza to niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Elblągu w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu przemysłowego w rejonie rzeki Elbląg i ul. Elektrycznej w Elblągu;
- 3) **rysunku planu** – oznacza to załącznik graficzny nr 1 do uchwały, na mapie sytuacyjno - wysokościowej w skali 1:2000;
- 4) **obszarze planu** – oznacza to teren wewnątrz granic opracowania, oznaczonych na rysunku planu, dla którego obowiązujące są ustalenia planu;
- 5) **przepisach odrębnych i szczególnych** – oznacza to inne przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych;
- 6) **przeznaczeniu podstawowym** – oznacza to takie przeznaczenie terenu, które powinno dominować na danym terenie w sposób określony w przepisach szczegółowych – karcie terenu;
- 7) **przeznaczeniu dopuszczonym** – oznacza to rodzaje przeznaczenia terenu, które dopełniają funkcjonalnie przeznaczenie podstawowe i występują w niezbędnym lub koniecznym zakresie, na warunkach określonych w przepisach szczegółowych – karcie terenu;
- 8) **wskaźniku intensywności zabudowy terenu** – oznacza to stosunek powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji naziemnych wszystkich budynków, liczonej po zewnętrznym obrysie murów, do powierzchni terenu;
- 9) **powierzchni zabudowanej terenu** – oznacza to powierzchnię zajęta budynkami, liczoną po obrysie zewnętrznym budynków w przyziemiu;
- 10) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – oznacza to linię ograniczającą teren, na którym może być lokalizowana zabudowa; dopuszcza się przekroczenie tej linii w sposób, o którym mowa w § 7 ust. 9 pkt 7) ppkt a), b);
- 11) **terenie frontu wodnego** - oznacza to teren położony pomiędzy linią brzegową a linią zabudowy przemysłowej.

§ 4. 1. Integralną częścią uchwały jest załącznik nr 1 - rysunek planu w skali 1:2000.

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

- 1) granica obszaru objętego ustaleniami planu;
- 2) linia rozgraniczająca terenu objętego opracowaniem;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) symbol literowy oznaczający teren planu;
- 5) strefa frontu wodnego;
- 6) budynki wpisane do gminnej ewidencji zabytków;
- 7) zjazd;

3. Następujące oznaczenie graficzne w rysunku planu jest informacją:

- 1) granica obszaru portu morskiego Elbląg;
- 2) istniejąca linia napowietrzna 110 kV

§ 5. W planie określa się:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowy techniczno-produkcyjnej, oznaczonego na rysunku planu symbolem **P** .
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego zawarte w przepisach szczegółowych uchwały – karcie terenu;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego zawarte w przepisach szczegółowych uchwały – karcie terenu;

- 4) zasady ochrony przeciwpowodziowej zawarte w przepisach szczegółowych uchwały – karcie terenu;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej zawarte w przepisach szczegółowych uchwały – karcie terenu;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu zawarte w przepisach szczegółowych uchwały – karcie terenu;
- 7) zasady i warunki podziału nieruchomości zawarte w przepisach szczegółowych uchwały – karcie terenu;
- 8) zasady modernizacji, rewitalizacji i funkcjonowania systemu obsługi komunikacyjnej terenu zawarte w przepisach szczegółowych uchwały – karcie terenu;
- 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy oraz zasady funkcjonowania systemów infrastruktury technicznej, zawarte w przepisach szczegółowych uchwały – karcie terenu;
- 10) stawkę procentową służącą pobieraniu jednorazowej opłaty, wnoszonej na rzecz gminy z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem niniejszego planu, zgodnie z art. 15 ust. 2, pkt 12 i art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości określonej dla terenu opracowania w przepisach szczegółowych uchwały – karcie terenu.

§ 6. W planie nie określa się:

- 1) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, a także zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, gdyż nie występują na obszarze planu;
- 2) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu;
- 3) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 4) zasad i warunków scaleń nieruchomości.

Rozdział 2.

PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE

KARTA TERENU

§ 7. Karta terenu **P** powierzchnia terenu **P** – 13,56 ha

1. Ustala się teren zabudowy techniczno-produkcyjnej, oznaczony na rysunku planu symbolem P.

2. Przeznaczenie podstawowe terenu :

- 1) zabudowa techniczno-produkcyjna związana z produkcją energii cieplnej i elektrycznej, biura, magazyny oraz budowle i urządzenia związane z funkcją podstawową, urządzenia przeładunku towarów, niezbędna infrastruktura techniczna, komunikacja wewnętrzna (kołowa i kolejowa), place składowe i obiekty obsługi komunikacyjnej;
- 2) obsługa komunikacji wodnej, infrastruktura portowa.

3. Przeznaczenie dopuszczone i uzupełniające terenu:

- 1) usługi związane z adaptacją obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków;
- 2) zieleni urządzona;
- 3) sieci i obiekty infrastruktury technicznej.

4. Warunki, jakie musi spełniać przeznaczenie dopuszczone: dostosowanie do charakteru i wymagań przeznaczenia podstawowego;

5. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego: określają je ustalenia zawarte w ustępie 9 niniejszej karty.

6. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: wyklucza się instalowanie i użytkowanie urządzeń i technologii, których eksploatacja może powodować przekroczenie standardów jakości środowiska dopuszczonych w przepisach odrębnych i szczególnych, dotyczących ochrony środowiska;

7. Zasady ochrony przeciwpowodziowej: w celu zapewnienia ochrony przeciwpowodziowej ustala się:

- 1) mając na względzie fakt, że teren ujęty jest w dokumencie "Wstępna ocena ryzyka powodziowego" jako obszar narażony na niebezpieczeństwo powodzi, działania inwestycyjne na nim określają przepisy odrębne i szczególne dotyczące prawa wodnego
- 2) poziom bezpiecznego inwestowania wynikający z zagrożenia zalaniem w wyniku spiętrzenia sztormowego i prognozowanego wzrostu poziomu morza określa się na rzędnej +2,50 m n.p.m.
- 3) w projektach nowej zabudowy należy uwzględnić podniesienie się poziomu wody gruntowej do rzędnej +1,25m n.p.m.

8. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** w rysunku planu wskazano budynki znajdujące się w gminnej ewidencji zabytków wobec których działania inwestycyjne określają przepisy odrębne i szczególne dotyczące prawa budowlanego oraz ochrony i opieki nad zabytkami - oznaczone na rysunku planu;

9. **Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu :**

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) parametry intensywności zabudowy dla terenu **P** : $0,3 < I < 0,6$;
 - b) maksymalna wielkość terenu zabudowanego – 50%;
 - c) minimalna wielkość powierzchni biologicznie czynnej terenu – 5%.
- 3) zagospodarowanie terenu **P** musi uwzględniać konieczność budowy wewnętrznych dróg dojazdowych, placów manewrowych i miejsc postojowych;
- 4) przez teren przebiega linia energetyczna wysokiego napięcia 110 kV - ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu w jej sąsiedztwie określają przepisy odrębne i szczególne;
- 5) należy zachować i porządkować istniejące zespoły zieleni wysokiej;
- 6) zaleca się zachować istniejącą infrastrukturę kolejową;
- 7) w strefie frontu wodnego ustala się:
 - a) dopuszcza się zabudowę i zagospodarowanie związane z obsługą transportu wodnego;
 - b) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych związanych technologicznie z funkcją terenu **P** .

10. **Zasady i warunki podziału nieruchomości:**

- 1) teren należy traktować jako jedną działkę inwestycyjną;
- 2) dopuszcza się nowe wydzielania geodezyjne zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi gospodarki nieruchomościami.

11. **Zasady obsługi komunikacyjnej terenu :**

- 1) ustala się dostępność komunikacyjną do terenu **P** z ulicy Portowej - zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) ustala się dostępność komunikacyjną do teren **P** z ulicy Piławskiej - zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) wszelkie funkcje związane z obsługą komunikacyjną terenu należy rozwiązywać w obrębie jednostki **P** ;
- 4) ilość miejsc postojowych powinna zabezpieczać potrzeby związane z obsługą terenu;
- 5) zaleca się obsługę dostaw towarowych drogą wodną i kolejową.

12. **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej**

- 1) kubaturowe obiekty infrastruktury technicznej należy lokalizować na wydzielonych działkach z możliwością dojazdu lub jako wbudowane w nowoprojektowaną zabudowę na zasadach określonych w przepisach odrębnych i szczególnych;
- 2) teren znajduje się w obszarze aglomeracji Elbląg, dlatego też ścieki komunalne należy odprowadzać do zbiorczej sieci kanalizacji sanitarnej;

- 3) zaopatrzenie w wodę do celów innych niż technologiczne oraz wywóz odpadów komunalnych należy realizować w ramach systemów obsługujących miasto oraz zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) wyklucza się stosowanie rozwiązań tymczasowych i przejściowych;
- 5) w przypadku wytwarzania odpadów w wyniku prowadzonej działalności gospodarczej lub ścieków technologicznych, innych niż komunalne, na inwestorze mogą ciążyć dodatkowe obowiązki wynikające z przepisów odrębnych i szczególnych, stosownie do ilości i rodzaju odpadów lub ścieków; w przypadkach tych dopuszcza się wyjątkowo stosowanie indywidualnych systemów służących do odprowadzania, oczyszczania lub gromadzenia odpadów lub ścieków zgodnie z wymogami przepisów odrębnych i szczególnych;
- 6) dla całego obszaru portowego wody opadowe i roztopowe z powierzchni utwardzonych należy po oczyszczeniu odprowadzać zgodnie z przepisami odrębnymi i szczególnymi dotyczącymi ochrony środowiska;
- 7) szczegółowe działania w zakresie infrastruktury technicznej powinny być określone na podstawie projektów budowlanych dla poszczególnych przedsięwzięć inwestycyjnych z uwzględnieniem przepisów ustaleń odrębnych i szczególnych a także ustaleń niniejszego ustępu .

13. Stawkę procentową, o której mowa w §5 pkt 10 ustala się dla terenu P w wysokości 30%.

Rozdział 3. USTALENIA KOŃCOWE

§ 8. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Elbląga.

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Elblągu

Jerzy Wcisła

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr
Rady Miejskiej w Elblągu
z dnia 18 września 2012 r.

Rozstrzygnięcie w sprawie uwag wniesionych do projektu w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu przemysłowego w rejonie rzeki Elbląg i ulicy Elektrycznej w Elblągu.

w związku z wyłożeniem projektu planu do publicznego wglądu w okresie od dnia 02 kwietnia 2012 r. do 04 maja 2012 r., oraz w ustawowym terminie wnoszenia uwag wyznaczonym w ogłoszeniu na dzień 06 czerwca 2012 roku.

Nieuwzględnione przez Prezydenta Miasta Elbląg uwagi zgłoszone do projektu planu po wyłożeniu do publicznego wglądu przekazane zostały do rozpatrzenia zgodnie z procedurą określoną w art. 17 pkt 14 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zmianami).

Zgłoszone uwagi, nieuwzględnione przez Prezydenta Miasta Elbląg, dotyczą:

Wnoszący: właściciel działek nr 179, 180, 182, 183, 186 Obręb nr 1.

W treści uwagi wnosi się o:

- 1) zmianę zapisów zasad ochrony dziedzictwa kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej zawartych w §8 pkt. 8.1, 8.2a i 8.2b poprzez wykreślenie z rysunku planu części budynków objętych ochroną zachowawczą. Uzasadnia się to poniesieniem olbrzymich nakładów finansowych co skutkowałoby otrzymaniem infrastruktury nieprzydatnej zarówno odbudowie mocy wytwórczych jak również działaniom zmierzającym dostosowaniu zakładu do nowych przepisów o ochronie środowiska.
- 2) możliwość negocjacji stawki z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu.

Rada Miejska w Elblągu po przeanalizowaniu powyższych uwag wniesionych do projektu w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu przemysłowego w rejonie rzeki Elbląg i ulicy Elektrycznej w Elblągu rozstrzyga, iż nie uwzględnia się ich w planie.

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Elblągu

Jerzy Wcisła

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr
Rady Miejskiej w Elblągu
z dnia 18 września 2012 r.

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.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717, z późn. zm.), art. 7 ust. 1 pkt. 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z późn. zm.), art. 184 ust. 2 ustawy z dnia 30 czerwca 2005r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2005 r. Nr 249, z późn. zm.) Rada Miejska w Elblągu rozstrzyga, co następuje:

Z ustaleń zawartych w uchwale w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu przemysłowego w rejonie rzeki Elbląg i ulicy Elektrycznej w Elblągu oraz przeprowadzonej analizy i wykonanej prognozy skutków finansowych uchwalenia planu wynika, iż jego przyjęcie oraz realizacja zapisanych w nim zadań z zakresu infrastruktury technicznej nie pociąga za sobą wydatków z budżetu gminy.

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 przemysłowego w rejonie rzeki Elbląg i ulicy Elektrycznej w Elblągu, sporządzono prognozę skutków finansowych uchwalenia planu. Dokument jest dostępny w Departamencie Budżetu Urzędu Miejskiego w Elblągu.

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Elblągu

Jerzy Wcisła

Uzasadnienie

Projekt **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu przemysłowego w rejonie rzeki Elbląg i ulicy Elektrycznej w Elblągu** sporządzono zgodnie z procedurą formalno-prawną przewidzianą w ustawie z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz.717; z późn. zm.).

Przedstawiony do uchwalenia projekt planu stanowi realizację ustaleń uchwały Nr VI/130/2011 Rady Miejskiej w Elblągu z dnia 26 maja 2011 roku w sprawie przystąpienia do sporządzania w/w planu.

Zgodnie z art.17 pkt 4 i 5 przywołanej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym do projektu planu sporządzono *Prognozę oddziaływania na środowisko miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu przemysłowego w rejonie rzeki Elbląg i ulicy Elektrycznej w Elblągu* - autor: mgr inż. Andrzej Demczuk, – 2011 r. oraz *Prognozę skutków finansowych uchwalenia planu* - autor: mgr Magdalena Wiśniewska, – 2011 r.

Projekt planu uzyskał opinię Miejskiej Komisji Urbanistyczno – Architektonicznej oraz wymagane opinie i uzgodnienia.

Projekt planu wyłożono do publicznego wglądu w okresie od dnia 2 kwietnia do dnia 4 maja 2012 roku, dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu miejscowego rozwiązaniami przeprowadzono 17 kwietnia 2012 roku.

W terminie składania uwag do projektu planu, wyznaczonym w nieprzekraczalnym terminie do dnia 6 czerwca 2012 roku, wpłynęło 1 pismo z 6 uwagami do projektu planu, z których dwie uwagi nie zostały uwzględnione.

Projekt planu został przekazany Radzie Miejskiej w Elblągu do uchwalenia zgodnie z art. 20 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Celem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu przemysłowego w rejonie rzeki Elbląg i ulicy Elektrycznej w Elblągu jest ustalenie przeznaczenia oraz zasad zagospodarowania i zabudowy terenu wraz z obsługą komunikacyjną oraz ustalenie zasad ochrony przeciwpowodziowej.