

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W ELBLĄGU

z dnia 28 grudnia 2017 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Modrzewiny Południe w Elblągu.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2017 r. poz. 1073) oraz art. 18 ust. 2 pkt. 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (j.t. Dz.U. z 2017 r. poz. 1875) w związku z uchwałą w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Modrzewiny Południe w Elblągu Nr XII/264/2015 Rady Miejskiej w Elblągu z dnia 30 grudnia 2015 r. - stwierdzając, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy - miasta Elbląg, przyjętego uchwałą Nr XXXIII/825/2006 Rady Miejskiej w Elblągu z dnia 26 października 2006 roku, zmienionego uchwałą Rady Miejskiej w Elblągu Nr XXVI/580/2010 roku z dnia 21 stycznia 2010 roku **uchwala się, co następuje:**

Rozdział 1.

PRZEPISY OGÓLNE

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru Modrzewiny Południe w Elblągu, którego granicę wyznaczają: od strony północnej – ulica generała Bolesława Nieczuja - Ostrowskiego; od strony południowo - wschodniej – dolina rzeki Babicy; od strony południowej rzeka Babica i ulica Eugeniusza Kwiatkowskiego, od strony zachodniej – teren zamknięty.

2. Szczegółowe granice obszaru objętego ustaleniami planu przedstawia rysunek planu na mapie sytuacyjno - wysokościowej w skali 1:2000, 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.

§ 2. W sprawach nieregulowanych 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 planu.

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

- 1) planie – oznacza to niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru Modrzewiny Południe w Elblągu;
- 2) uchwale – oznacza to niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Elblągu w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Modrzewiny Południe w Elblągu;
- 3) rysunku planu – oznacza to rysunek planu na mapie sytuacyjno - wysokościowej w skali 1:2000, 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) przeznaczeniu dopuszczalnym – oznacza to rodzaje przeznaczenia terenu, które mogą wystąpić na warunkach określonych w przepisach szczegółowych - poszczególnych kartach terenów;
- 8) działalności nieuciążliwej – oznacza to, że prowadzona działalność usługowa, produkcyjna i inna nie może powodować przekroczeń standardów środowiska, określonych w przepisach odrębnych;
- 9) dominancie architektonicznej – oznacza to główny akcent kompozycji architektonicznej budynku.

§ 5. 1. Integralną częścią uchwały jest załącznik graficzny nr 1, tj. rysunek planu w skali 1:2000.

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

- 1) granica obszaru objętego ustaleniami planu;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) symbol cyfrowo - literowy przyporządkowany poszczególnym terenom planu;
- 4) kierunek przedłużenia projektowanej ulicy gen. Bolesława Nieczuja - Ostrowskiego, oznaczonej na rysunku planu symbolem 2 KDG 1/2;
- 5) nieprzekraczalna linia zabudowy.

3. Następujące oznaczenia graficzne w rysunku planu są informacyjnymi, wprowadzającymi uwarunkowania wynikające ze stanu istniejącego oraz przepisów odrębnych:

- 1) przebieg linii elektroenergetycznej 110 KV;
- 2) granica Obszaru Chronionego Krajobrazu Wysoczyzny Elbląskiej Zachód (rozporządzenie wojewody warmińsko - mazurskiego z dnia 3 listopada 2008 r. w sprawie OCHKWE Zachód);
- 3) strefa ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, zgodna z Archeologicznym Zdjęciem Polski nr 15-51;
- 4) strefa występowania trudnych warunków gruntowo - wodnych;
- 5) strefa buforowa zieleni naturalnej;
- 6) teren zamknięty.

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

§ 7. W planie określa się:

1) przeznaczenie terenów:

- a) tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów i/lub zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1PU, 2PU, 3PU, 4PU, 5PU, 6PU, 7PU, 8PU**,
- b) teren zabudowy usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **U**,
- c) teren sportu i rekreacji, oznaczony na rysunku planu symbolem **US**,
- d) tereny zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1ZP, 2ZP, 3ZP, 4ZP, 5ZP, 6ZP, 7ZP**,
- e) tereny lasów, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1ZL, 2ZL**,
- f) teren infrastruktury technicznej - elektroenergetyka, oznaczony na rysunku planu symbolem **E**,
- g) teren infrastruktury technicznej - wodociągi, oznaczony na rysunku planu symbolem **W**,
- h) tereny pasów technicznych przeznaczonych do prowadzenia magistralnych ciągów infrastruktury technicznej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1IT, 2IT, 3IT**,
- i) teren parkingu, oznaczony na rysunku planu symbolem **KP**,
- j) tereny dróg komunikacji publicznej, oznaczone na rysunku planu symbolami **KD**;

- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zawarte w przepisach szczegółowych niniejszej uchwały – kartach terenów;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, zawarte w przepisach szczegółowych niniejszej uchwały – kartach terenów;
- 4) zasady kształtowania krajobrazu, zawarte w przepisach szczegółowych niniejszej uchwały - kartach terenów;
- 5) wskaźniki zagospodarowania terenów i zasady kształtowania zabudowy, zawarte w przepisach szczegółowych niniejszej uchwały – kartach terenów;
- 6) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu w tym zakaz zabudowy, zawarte w przepisach szczegółowych niniejszej uchwały – kartach terenów;
- 7) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej, zawarte w przepisach szczegółowych niniejszej uchwały – kartach terenów;
- 8) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, zawarte w przepisach szczegółowych niniejszej uchwały – kartach terenów;
- 9) zasady i warunki podziału nieruchomości, zawarte w przepisach szczegółowych niniejszej uchwały – kartach terenów;
- 10) zasady kształtowania i obsługi komunikacyjnej, zawarte w przepisach szczegółowych niniejszej uchwały – kartach terenów;
- 11) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy oraz zasady funkcjonowania systemów infrastruktury technicznej, zawarte w przepisach szczegółowych niniejszej uchwały – kartach terenów;
- 12) sposób tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, zawarty w przepisach szczegółowych niniejszej uchwały - kartach terenów;
- 13) 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 poszczególnych terenów w przepisach szczegółowych niniejszej uchwały – kartach terenów.

§ 8. W planie nie określa się:

- 1) zasad i warunków scalania nieruchomości, ponieważ nie przewiduje się procedury scalania na obszarze planu;
- 2) 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 planach zagospodarowania przestrzennego województwa, ponieważ nie występują na obszarze planu.

Rozdział 2.PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE

KARTY TERENÓW

§ 9. Karta terenów **PU**: powierzchnie terenów 1PU-27,71 ha, 2PU-7,78 ha, 3PU-15,34 ha, 4PU-1,97 ha, 5PU- 6,36 ha, 6PU- 9,81 ha, 7PU - 5,45 ha, 8PU - 2,08 ha.

1. Ustala się tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów i/lub zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1PU, 2PU, 3PU, 4PU, 5PU, 6PU, 7PU, 8PU.

2. Przeznaczenie podstawowe terenów - obiekty produkcyjne, składy i magazyny i/lub zabudowa usługowa.

3. Przeznaczenie uzupełniające terenów:

- 1) zieleni urządzonej towarzyszącej zabudowie;
- 2) obsługi komunikacyjnej w zakresie dojazdów i obsługi parkingowej.

4. Przeznaczenie dopuszczalne terenów: sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

5. Warunki jakie musi spełniać przeznaczenie dopuszczalne: musi być ono dostosowane przestrzennie i funkcjonalnie do przeznaczenia podstawowego.

6. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: określają je ustalenia zawarte w ust. 9 i 10 niniejszej karty.

7. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) wszelka działalność na terenie PU nie może być uciążliwa dla środowiska;
- 2) na terenach PU wszelka emisja zanieczyszczeń do środowiska musi zawierać się w granicach poszczególnych terenów;
- 3) na terenach PU ustala się zakaz zmiany stosunków gruntowo-wodnych, mogących pogorszyć warunki siedliskowe występujące w pobliskich terenach lasów i zieleni naturalnej;
- 4) na terenach 3PU, 6PU, 7PU, 8PU wyznacza się strefy występowania trudnych warunków gruntowo-wodnych - zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) północno - wschodni fragment terenu 3PU znajduje się w Obszarze Chronionego Krajobrazu Wysoczyzny Elbląskiej Zachód, postępowanie w jego obrębie określają przepisy odrębne;
- 6) dla zapewnienia stabilizacji podłoża, należy zachowywać istniejące skarpy na terenie 1PU poprzez wprowadzanie zieleni ochraniającej zbocza i wierzch skarp;
- 7) w granicach terenów PU stwierdzono występowanie gatunków flory i fauny objętych ochroną prawną na podstawie przepisów odrębnych:
 - a) na terenie 1PU gatunki awifauny, herpetofauny i flory,
 - b) na terenie 2PU i 3PU gatunki herpetofauny i flory,
 - c) na terenie 5PU i 7PU gatunki flory i fauny bezkręgowej,
 - d) na terenie 6PU gatunki awifauny,
 - e) na terenie 8PU gatunki flory,
 - f) zasady ochrony ww. gatunków określają przepisy odrębne.

8. Zasady kształtowania krajobrazu: określają je ustalenia zawarte w niniejszej karcie terenu.

9. Zasady zagospodarowania terenów:

- 1) ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania działki budowlanej :
 - a) intensywność zabudowy - $0,1 < I_n < 1,0$,
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy - 60%,
 - c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 10%;
- 2) przez teren 8PU przebiega linia energetyczna wysokiego napięcia 110 kV, ograniczenia w zagospodarowaniu terenu określają przepisy odrębne;
- 3) ustala się zakaz zbierania, magazynowania i przeładunku odpadów (w tym złomu).

10. Zasady kształtowania zabudowy:

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy:
 - a) na terenie 1PU w odległości 6 m od linii rozgraniczającej ulicę Eugeniusza Kwiatkowskiego, oznaczonej na rysunku planu symbolem 3KDZ1/2, 10 m od linii rozgraniczającej teren, oznaczony na rysunku planu symbolem 2IT i 10 m od linii rozgraniczającej ulicę Gen. Bolesława Nieczuja - Ostrowskiego, oznaczonej na rysunku planu symbolem 2KDG1/2,
 - b) na terenie 2PU w odległości 10 m od linii rozgraniczającej teren pasa technicznego, oznaczonego na rysunku planu symbolem 3IT,

- c) na terenie 3PU w odległości 10 m od linii rozgraniczającej Aleję Jana Pawła II, oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDG2/2+T oraz od linii rozgraniczającej ulicę Gen. Bolesława Nieczuja - Ostrowskiego, oznaczonej na rysunku planu symbolem 2KDG1/2, 14 m od linii rozgraniczającej teren, oznaczony na rysunku planu symbolem 2ZL,
 - d) na terenie 6PU w odległości 10 m od linii rozgraniczającej Aleję Jana Pawła II, oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDG2/2+T,
 - e) wszystkie ww. linie wskazano w rysunku planu,
 - f) minimalną odległość nowych budynków i budowli od granic dróg i lasów regulują przepisy odrębne;
- 2) ustala się maksymalną wysokość dla zabudowy: do 18 m;
 - 3) ustala się dowolną geometrię dachów;
 - 4) obowiązuje architektura o wysokich walorach estetycznych i wysokim standardzie wykończenia;
 - 5) ustala się wymóg stosowania dominanty architektonicznej w elewacji najbardziej wyeksponowanej od strony przestrzeni publicznej.

11. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej: na terenach 1PU, 3PU, 7PU, 8PU znajdują się strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych zgodnie z Archeologicznym Zdjęciem Polski nr 15-51, postępowanie w obrębie tych stref regulują przepisy odrębne.

12. Zasady i warunki podziału nieruchomości: podziały terenów powinny uwzględniać uwarunkowania terenowe, funkcjonalno - przestrzenne oraz zapewniać dojazdy do poszczególnych działek na podstawie przepisów odrębnych.

13. Zasady obsługi komunikacyjnej terenów:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną terenów:
 - a) 1PU z ulicy Eugeniusza Kwiatkowskiego, oznaczonej na rysunku planu symbolem 3 KDZ1/2 i z ulicy Stanisława Sulimy, oznaczonej na rysunku planu symbolem 6KDL1/2 oraz z ulicy nowoprojektowanej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 5 KDL1/2,
 - b) 2PU z ulicy Stanisława Sulimy, oznaczonej na rysunku planu symbolem 6 KDL1/2,
 - c) 3PU i 4PU z ulicy Michała Rosnowskiego, oznaczonej na rysunku planu symbolem 7 KDL1/2,
 - d) 5PU i 6PU z ulic Antoniego Czuchnowskiego i Michała Rosnowskiego, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 4 KDL1/2 i 7 KDL1/2,
 - e) 7PU z ulicy Antoniego Czuchnowskiego, oznaczonej na rysunku planu symbolami 8 KDD1/2 i 9 KDD1/2,
 - f) 8PU z ulicy Antoniego Czuchnowskiego, oznaczonej na rysunku planu symbolem 9 KDD1/2;
- 2) wszelkie funkcje związane z wewnętrzną obsługą komunikacyjną i parkingową należy rozwiązywać w obrębie poszczególnych działek;
- 3) dojazdy do nowowydzielonych działek należy zapewnić w zgodzie z przepisami odrębnymi dotyczącymi gospodarki nieruchomościami;
- 4) ilość miejsc parkingowych powinna być zapewniona zgodnie ze wskaźnikiem 4 miejsca postojowe/10 zatrudnionych dla zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów i/lub zabudowy usługowej, minimum 3% wszystkich miejsc parkingowych (nie mniej niż 1 miejsce postojowe) należy zapewnić na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

14. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów 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,
- 3) ścieki sanitarne należy odprowadzać do zbiorczej kanalizacji sanitarnej;

- 4) odpady produkcyjne i ścieki technologiczne należy zagospodarowywać zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) zasilanie w energię należy zapewnić zgodnie z przepisami odrębnymi.

15. Sposób tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

16. Stawkę procentową, o której mowa w §7 pkt 13 ustala się dla terenów 1PU, 2PU, 3PU, 4PU, 5PU, 6PU, 7PU, 8PU w wysokości 30%.

§ 10. Karta terenu U, powierzchnia terenu – 3,00 ha.

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

2. Przeznaczenie podstawowe terenu: funkcje usługowe nieuciążliwe dla środowiska.

3. Przeznaczenie uzupełniające terenu:

- 1) zieleń urządzona towarzysząca zabudowie;
- 2) obsługa komunikacyjna w zakresie dojazdów i miejsc parkingowych.

4. Przeznaczenie dopuszczalne terenu: sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

5. Warunki jakie musi spełniać przeznaczenie dopuszczalne: musi być ono dostosowane przestrzennie i funkcjonalnie do przeznaczenia podstawowego i uwarunkowań wynikających z przepisów odrębnych.

6. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: określają je ustalenia zawarte w ust. 9 i 10 niniejszej karty.

7. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) dla zapewnienia stabilizacji podłoża, należy zachowywać istniejące skarpy na terenie U poprzez wprowadzanie zieleni ochraniającej zbocza i wierzch skarpy;
- 2) w granicach terenu U stwierdzono występowanie gatunków flory objętych ochroną prawną na podstawie przepisów odrębnych, zasady ich ochrony określają przepisy odrębne.

8. Zasady kształtowania krajobrazu: określają je ustalenia zawarte w niniejszej karcie terenu.

9. Zasady zagospodarowania terenu: ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania działki budowlanej:

- 1) intensywność zabudowy - $0,2 < I_n < 1,2$;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy - 30%;
- 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 10%;
- 4) ustala się zakaz zbierania, magazynowania i przeładunku odpadów (w tym złomu);

10. Zasady kształtowania zabudowy:

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 10 m od linii rozgraniczającej teren pasa technicznego, oznaczonego na rysunku planu symbolem 2IT zgodnie z rysunkiem planu oraz przepisami odrębnymi;
- 2) ustala się maksymalną wysokość dla zabudowy: do 18 m;
- 3) ustala się geometrię dachów: dachy płaskie;
- 4) obowiązuje architektura o wysokich walorach estetycznych i wysokim standardzie wykończenia;
- 5) ustala się wymóg stosowania dominanty architektonicznej w elewacji najbardziej wyeksponowanej od strony przestrzeni publicznej.

11. Zasady i warunki podziału nieruchomości: podział terenu powinien uwzględniać uwarunkowania terenowe, funkcjonalno - przestrzenne oraz zapewniać dojazdy do poszczególnych działek na podstawie przepisów odrębnych.

12. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną terenu U z ulicy Stanisława Sulimy, oznaczonej na rysunku planu symbolem 6 KDL1/2,
- 2) wszelkie funkcje związane z wewnętrzną obsługą komunikacyjną i parkingową należy rozwiązywać w obrębie poszczególnych działek;
- 3) dojazdy do nowowydzielonych działek należy zapewnić w zgodzie z przepisami odrębnymi dotyczącymi gospodarki nieruchomościami;
- 4) ilość miejsc parkingowych powinna być zapewniona zgodnie ze wskaźnikiem 2 miejsca postojowe/100 m² powierzchni całkowitej zabudowy usługowej, minimum 3% wszystkich miejsc parkingowych (nie mniej niż 1 miejsce postojowe) należy zapewnić na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

13. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów 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,
- 3) ścieki sanitarne należy odprowadzać do zbiorczej kanalizacji sanitarnej;
- 4) zasilanie w energię należy zapewnić zgodnie z przepisami odrębnymi.

14. Sposób tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

15. Stawkę procentową, o której mowa w §7 pkt 13 ustala się dla terenu U w wysokości 30%.

§ 11. Karta terenu US, powierzchnia terenu 26,68 ha.

1. Ustala się teren sportu i rekreacji, oznaczony na rysunku planu symbolem US.

2. Przeznaczenie podstawowe terenu - funkcja usług sportu i rekreacji.

3. Przeznaczenie uzupełniające terenów:

- 1) zielen urządzone towarzysząca funkcji sportu i rekreacji;
- 2) obsługa komunikacyjna w zakresie dojazdów i miejsc parkingowych.

4. Przeznaczenie dopuszczalne terenu:

- 1) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) obiekty budowlane związane z przeznaczeniem podstawowym terenu.

5. Warunki jakie musi spełniać przeznaczenie dopuszczalne: musi być ono dostosowane przestrzennie i funkcjonalnie do przeznaczenia podstawowego i uwarunkowań wynikających z przepisów odrębnych.

6. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: określają je ustalenia zawarte w ust. 9 i 10 niniejszej karty.

7. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) na terenie US wprowadza się - zgodnie z rysunkiem planu strefę zieleni naturalnej, pełniącą bufor przestrzenny pomiędzy terenem IPU a terenem US;
- 2) w granicach terenu US stwierdzono występowanie gatunków: flory, fauny kręgowej i awifauny objętych ochroną prawną, zasady ich ochrony określają przepisy odrębne.

8. Zasady kształtowania krajobrazu: określają je ustalenia zawarte w niniejszej karcie terenu.

9. Zasady zagospodarowania terenu: ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania działki budowlanej:

- 1) intensywność zabudowy - $0,04 < I_n < 0,1$;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy - 10%;
- 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 60%;

4) ustala się zakaz zbierania, magazynowania i przeładunku odpadów (w tym złomu).

10. Zasady kształtowania zabudowy:

- 1) ustala się minimalną odległość zabudowy od linii rozgraniczających zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) ustala się maksymalną wysokość dla zabudowy: do 9 m;
- 3) ustala się dowolną geometrię dachów.

11. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej: na terenie US znajdują się strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych zgodnie z Archeologicznym Zdjęciem Polski nr 15-51, postępowanie w obrębie tych stref regulują przepisy odrębne.

12. Zasady i warunki podziału nieruchomości: podziały terenów powinny uwzględniać uwarunkowania terenowe, funkcjonalno - przestrzenne oraz zapewniać dojazdy do poszczególnych działek na podstawie przepisów odrębnych.

13. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną terenu US z ulicy gen. Bolesława Nieczuja - Ostrowskiego, oznaczonej na rysunku planu symbolem 2 KDG1/2;
- 2) wszelkie funkcje związane z wewnętrzną obsługą komunikacyjną i parkingową należy rozwiązywać w obrębie działki;
- 3) należy zapewnić pełną obsługę parkingową w zależności od potrzeb, minimum 3% wszystkich miejsc parkingowych (nie mniej niż 1 miejsce postojowe) należy przeznaczyć na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

14. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów 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,
- 3) ścieki sanitarne należy odprowadzać do zbiorczej kanalizacji sanitarnej;
- 4) zasilanie w energię należy zapewnić zgodnie z przepisami odrębnymi.

15. Sposób tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

16. Stawkę procentową, o której mowa w §7 pkt 13 ustala się dla terenu US w wysokości 30%.

§ 12. Karta terenów ZP: powierzchnie terenów 1ZP-0,09 ha, 2ZP-0,55 ha, 3ZP-0,25 ha, 4ZP-2,44 ha, 5ZP-0,58 ha, 6ZP-21,03 ha, 7ZP-0,30 ha.

1. Ustala się tereny zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolami 1ZP, 2ZP, 3ZP, 4ZP, 5ZP, 6ZP, 7ZP.

2. Przeznaczenie podstawowe terenów: zielen publiczna o funkcjach ekologicznych, buforowych między terenami o różnym przeznaczeniu oraz glebochronnych, wodochronnych i wentylacyjnych.

3. Przeznaczenie uzupełniające: funkcja sportu i rekreacji.

4. Przeznaczenie dopuszczalne: sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

5. Warunki jakie musi spełniać przeznaczenie dopuszczalne: musi być ono dostosowane przestrzennie i funkcjonalnie do przeznaczenia podstawowego.

6. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się nakaz zachowania prawidłowego funkcjonowania stosunków gruntowo - wodnych;
- 2) ustala się sposób kształtowania zieleni zapewniający spełnienie jej podstawowego przeznaczenia.

7. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

1) przez teren 6ZP przebiega fragment korytarza ekologicznego rzeki Babicy, podlegający ochronie na podstawie przepisów odrębnych;

2) w granicach terenów ZP stwierdzono występowanie gatunków objętych ochroną prawną na podstawie przepisów odrębnych.

a) na terenie 3ZP i 5ZP gatunki awifauny,

b) na terenie 4ZP gatunki flory, awifauny i fauny bezkręgowej,

c) na terenie 6ZP gatunki flory, teriofauny, fauny bezkręgowej i mikrobioty,

d) na terenie 7ZP gatunki terio i herpetofauny,

e) zasady ochrony ww. gatunków określają przepisy odrębne.

8. Zasady kształtowania krajobrazu: określają je ustalenia zawarte w niniejszej karcie.

9. Zasady zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy:

1) ustala się zakaz zabudowy kubaturowej;

2) dopuszcza się lokalizację urządzeń sportowo - rekreacyjnych, małej architektury oraz ciągów pieszo-rowerowych;

3) przez teren 6ZP przebiega linia energetyczna wysokiego napięcia 110 kV- zagospodarowanie w jej otoczeniu określają przepisy odrębne.

10. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej: na terenie 6ZP znajdują się strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych zgodnie z Archeologicznym Zdjęciem Polski numer 15-51, postępowanie w obrębie tych stref regulują przepisy odrębne.

11. Zasady i warunki podziału nieruchomości: nie określa się.

12. Zasady obsługi komunikacyjnej terenów: ustala się dostępność do terenów ZP z sąsiednich terenów.

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

14. Sposób tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

15. Stawkę procentową, o której mowa w §7 pkt 13 ustala się dla terenów 1ZP, 2ZP, 3ZP, 4ZP, 5ZP, 6ZP, 7ZP w wysokości 30%.

§ 13. Karta terenów ZL: powierzchnie terenów 1ZL-3,99 ha, 2ZL-5,88 ha.

1. Ustala się tereny lasów, oznaczone na rysunku planu symbolami 1ZL, 2ZL.

2. Przeznaczenie podstawowe terenów: lasy.

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zagospodarowywanie terenów i kształtowania zabudowy:

1) określają przepisy odrębne dotyczące lasów;

2) na terenie 1ZL obowiązuje plan urządzenia lasu komunalnego.

4. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

1) teren 2ZL znajdujący w Obszarze Chronionego Krajobrazu Wysoczyzny Elbląskiej Zachód - podlega ochronie na podstawie przepisów odrębnych;

2) przez teren 2ZL przebiega fragment korytarza ekologicznego rzeki Babicy, podlegający ochronie na podstawie przepisów odrębnych;

3) w granicach terenów ZL stwierdzono występowanie gatunków objętych ochroną prawną na podstawie przepisów odrębnych.

a) na terenie 1ZL gatunki flory, awifauny, teriofauny i fauny bezkręgowej,

- b) na terenie 2ZL gatunki flory, awifauny, fauny kręgowej i bezkręgowej, mikrobioty,
- c) zasady ochrony ww. gatunków określają przepisy odrębne.

5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej: na terenach 2ZL znajdują się strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych zgodnie z Archeologicznym Zdjęciem Polski numer 15-51, postępowanie w obrębie tych stref regulują przepisy odrębne.

6. Zasady i warunki podziału nieruchomości oraz obsługi komunikacyjnej terenów: regulują przepisy odrębne dotyczące lasów.

7. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: przez teren 2ZL przebiega linia energetyczna wysokiego napięcia 110 kV, zasady zagospodarowania w jej otoczeniu określają przepisy odrębne.

8. Sposób tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

9. Stawkę procentową, o której mowa w §7 pkt 13 ustala się dla terenów 1ZL i 2ZL w wysokości 30%.

§ 14. Karta terenu E, powierzchnia terenu E: 0,78 ha.

1. Ustala się teren infrastruktury technicznej - elektroenergetyka, oznaczony na rysunku planu symbolem E.

2. Przeznaczenie podstawowe terenu: obiekty i sieci infrastruktury technicznej - elektroenergetyka wraz z zabudową techniczną.

3. Przeznaczenie uzupełniające terenu:

- 1) zieleń urządzona;
- 2) wewnętrzna obsługa komunikacyjna.

4. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu: ustala się obsługę komunikacyjną terenu z drogi dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem 9 KDD1/2.

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

6. Sposób tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

7. Stawkę procentową, o której mowa w §7 pkt 13 ustala się dla terenu E w wysokości 30%.

§ 15. Karta terenu W, powierzchnia terenu W: 0,08 ha.

1. Ustala się teren infrastruktury technicznej - wodociągi oznaczony na rysunku planu symbolem W.

2. Przeznaczenie podstawowe terenu: obiekt i sieci infrastruktury technicznej - wodociągi wraz z zabudową techniczną.

3. Przeznaczenie uzupełniające terenu:

- 1) zieleń urządzona;
- 2) wewnętrzna obsługa komunikacyjna.

4. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu : ustala się obsługę komunikacyjną z ulicy Gen. Bolesława Niecjuja - Ostrowskiego, oznaczonej na rysunku planu symbolem 2KDG1/2.

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

6. Sposób tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

7. Stawkę procentową, o której mowa w §7 pkt 13 ustala się dla terenu W w wysokości 30%.

§ 16. Karta terenów IT, powierzchnia terenów 1IT-0,19 ha, 2IT-0,54 ha, 3IT-0,63 ha.

1. Ustala się tereny pasa technicznego, przeznaczonego do prowadzenia magistralnych ciągów infrastruktury technicznej, oznaczony na rysunku planu symbolami 1IT, 2IT, 3IT.

2. Przeznaczenie podstawowe terenów: sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

3. Zasady zagospodarowania terenów: sieci infrastruktury technicznej należy prowadzić jako podziemne.

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

5. Sposób tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

6. Stawkę procentową, o której mowa w §7 pkt 13 ustala się dla terenów 1IT, 2IT, 3IT w wysokości 30%.

§ 17. Karta terenu KP, powierzchnia terenu KP - 0,07 ha.

1. Ustala się teren parkingu, oznaczony na rysunku planu symbolem KP.

2. Przeznaczenia podstawowe terenu: parking naziemny.

3. Zasady zagospodarowania i zabudowy terenu - ustala się zakaz zabudowy kubaturowej.

4. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej - sieci infrastruktury technicznej należy prowadzić zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

5. Zasady i warunki podziału terenu KP - nie ustala się zasad i warunków podziałów terenu, powinny być one zgodne z przepisami odrębnymi.

6. Sposób tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu.

7. Stawkę procentową, o której mowa w §7 pkt 13 ustala się dla terenu KP w wysokości 30%.

§ 18. Karta terenów KD.

1. Ustala się tereny komunikacji: ulice oznaczone na rysunku planu symbolami KD i innymi symbolami dookreślającymi typ komunikacji: 1 - numer porządkowy, G - klasa główna ulicy, Z - klasa zbiorcza ulicy, L - klasa lokalna ulicy, D - droga dojazdowa, 1/2 - pierwsza cyfra określa ilość jezdni, druga cyfra określa ilość pasów ruchu, T - torowisko tramwajowe.

2. Zasady kształtowania i obsługi komunikacji:

1) ulice główne publiczne:

a) ustala się linie rozgraniczające Alei Jana Pawła II, oznaczonej na rysunku planu symbolem 1 KDG2/2+T, w granicach której ustala się dwie jezdnie po dwa pasy ruchu na każdej wraz z torowiskiem tramwajowym, chodnikami i ścieżką rowerową, szerokość w liniach rozgraniczających od 33 do 83 m;

b) ustala się linie rozgraniczające ulicy generała Bolesława Nieczuja-Ostrowskiego, oznaczonej na rysunku planu symbolem 2 KDG1/2, w granicach której ustala się jedną jezdnię o dwóch pasach ruchu wraz z chodnikami i ścieżką rowerową, szerokość w liniach rozgraniczających od 45 do 61 m;

2) ulica zbiorcza publiczna - ustala się linie rozgraniczające ulicy Eugeniusza Kwiatkowskiego, oznaczonej na rysunku planu symbolem 3 KDZ1/2, w granicach której ustala się jedną jezdnię o dwóch pasach ruchu wraz z chodnikami i ścieżką rowerową, szerokość w liniach rozgraniczających od 25 do 59 m;

3) ulice lokalne publiczne:

a) ustala się linie rozgraniczające ulicy Antoniego Czuchnowskiego, oznaczonej na rysunku planu symbolem 4 KDL1/2, w granicach której ustala się jedną jezdnię o dwóch pasach ruchu, szerokość w liniach rozgraniczających od 20 do 48 m;

b) ustala się linie rozgraniczające ulicy, oznaczonej na rysunku planu symbolem 5 KDL1/2, w granicach której ustala się jedną jezdnię o dwóch pasach ruchu, szerokość w liniach rozgraniczających od 20 do 34 m;

c) ustala się linie rozgraniczające ulicy Stanisława Sulimy, oznaczonej na rysunku planu symbolem 6 KDL1/2, w granicach której ustala się jedną jezdnię o dwóch pasach ruchu, szerokość w liniach rozgraniczających od 20 do 49 m;

d) ustala się linie rozgraniczające ulicy Michała Rosnowskiego, oznaczonej na rysunku planu symbolem 7 KDL1/2, w granicach której ustala się jedną jezdnię o dwóch pasach ruchu, szerokość w liniach rozgraniczających od 20 do 46 m;

4) drogi dojazdowe:

a) ustala się linie rozgraniczające drogi dojazdowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 8 KDD1/2, w granicach której ustala się jedną jezdnię o dwóch pasach ruchu, szerokość w liniach rozgraniczających od 15 do 29 m;

b) ustala się linie rozgraniczające drogi dojazdowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 9 KDD1/2, w granicach której ustala się jedną jezdnię o dwóch pasach ruchu, szerokość w liniach rozgraniczających od 20 do 34 m.

3. Przeznaczenie dopuszczalne terenów - sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

4. Warunki jakie musi spełniać przeznaczenie dopuszczalne - należy realizować bez kolizji z przeznaczeniem podstawowym i w zgodzie z przepisami odrębnymi.

5. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: fragment terenu 2 KDG1/2 znajduje się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Wysoczyzny Elbląskiej Zachód, postępowanie w jej obrębie określają przepisy odrębne.

6. Zasady zagospodarowania terenów:

1) w liniach rozgraniczających terenu zakazuje się realizacji obiektów budowlanych, z wyjątkiem: urządzeń technicznych ulicy oraz związanych z utrzymaniem i obsługą ruchu oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej niezwiązanych z potrzebami zarządzania drogami lub potrzebami ruchu drogowego;

2) na rysunku planu wyznaczono kierunki przedłużenia projektowanej ulicy generała Bolesława Nieczuja-Ostrowskiego, oznaczonej na rysunku planu symbolem 2 KDG1/2.

7. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej - sieci infrastruktury technicznej należy prowadzić zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

8. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej: na terenach 2 KDG1/2 i 3 KDZ1/2 znajdują się strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych zgodnie z Archeologicznym Zdjęciem Polski nr 15-51, postępowanie w obrębie tych stref regulują przepisy odrębne.

9. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - przestrzenie komunikacji powinny być funkcjonalne z wkomponowaną zielenią i małą architekturą

10. Zasady i warunki podziału terenu KD - nie ustala się zasad i warunków podziałów terenów, powinny być one zgodne z przepisami odrębnymi.

11. Sposób tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

12. Stawkę procentową, o której mowa w §7 pkt 13 ustala się dla terenów KD w wysokości 30%.

Rozdział 3.

PRZEPISY KOŃCOWE

§ 19. Tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania obszaru Elbląskiego Parku Technologicznego - Modrzewina Południe, zatwierdzonego uchwałą Nr V/40/2007 Rady Miejskiej w Elblągu z dnia 01.03.2007 r.

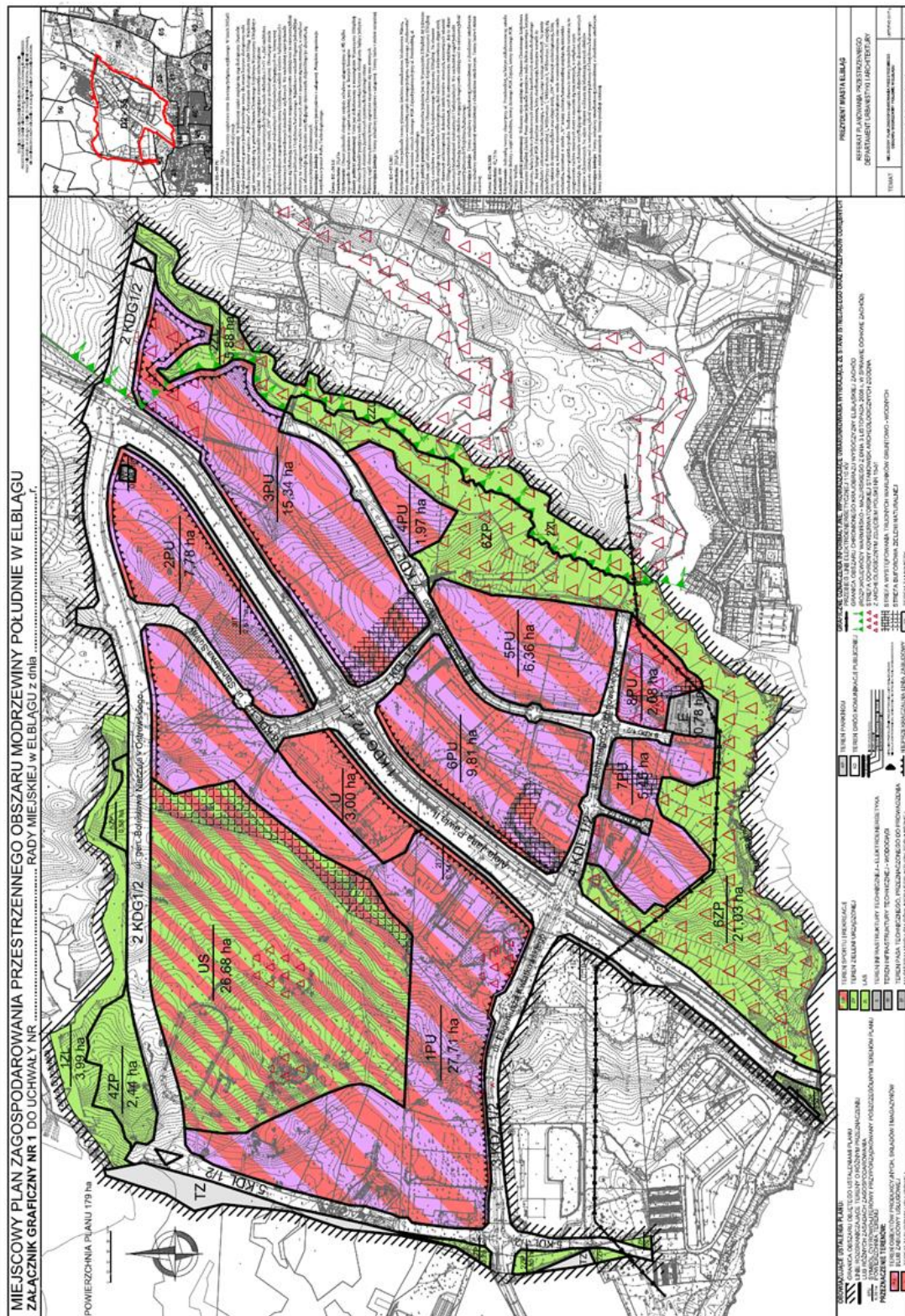
§ 20. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Elbląg.

§ 21. 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

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr
Rady Miejskiej w Elblągu
z dnia 28 grudnia 2017 r.



Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr
Rady Miejskiej w Elblągu
z dnia 28 grudnia 2017 r.

Rozstrzygnięcie w sprawie uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Modrzewiny Południe w Elblągu.

W trakcie pierwszego wyłożenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Modrzewiny Południe w Elblągu do publicznego wglądu, w okresie od dnia 19.10.2016 r. do dnia 16.11.2016 r. oraz w terminie wnoszenia uwag wyznaczonym w obwieszczeniu na dzień 01.12.2016 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) wpłynęły dwie uwagi w tym jedna po terminie składania uwag do planu:

1. Zgłaszający wnosi o zmianę zapisu w § 9 ust. 10 pkt 3 dotyczącego kształtu dachów tj. ustala się geometrię dachów: dachy płaskie na dachy dowolne,
2. Zgłaszający wnosi o uwzględnienie w jednostce 7ZP możliwość lokalizacji parkingu do obsługi firm produkcyjnych, prowadzących działalność gospodarczą wzdłuż ul. Płk. Dąbka.

Po rozpatrzeniu uwag wszystkie zostały uwzględnione w projekcie planu. Wprowadzono następujące korekty projektu planu wynikające z ww. uwag:

- fragment terenu 7ZP przeznaczono na parking KP;
- wprowadzono zapis dotyczący kształtu dachów na dachy dowolne.

W trakcie ponownego wyłożenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Modrzewiny Południe w Elblągu do publicznego wglądu, w okresie od dnia 31.08.2017 r. do dnia 30.09.2017 r. oraz w terminie wnoszenia uwag wyznaczonym w obwieszczeniu na dzień 17.10.2017 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) wpłynęła jedna uwaga do planu:

Zgłaszający wnosi o zmianę przeznaczenia w planie części działki 62/4 i południowej części działki 62/5 na parking w celu powiększenia projektowanego parkingu oznaczonego w planie symbolem KP.

Po rozpatrzeniu uwaga została uwzględniona w projekcie planu. Wydłużono parking do wjazdu zgodnie z wnioskiem na szerokości ok. 8 m wzdłuż ul. Płk. Dąbka z zachowaniem istniejącej skarpy od strony rzeki Babicy, ponieważ jej naruszenie groziłoby osuwaniem się mas ziemnych.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr
Rady Miejskiej w Elblągu
z dnia 28 grudnia 2017 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) oraz art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2017 r. poz. 1875) Rada Miejska w Elblągu rozstrzyga co następuje:

LP.	INWESTYCJE Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ NALEŻĄCE DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY		ZASADY I ŹRÓDŁA FINANSOWANIA	TERMIN REALIZACJI
1.	2.	3.	4.	5.
1	DROGI PUBLICZNE	2 KDG 1/2	1+2+3+4+5	2
2		5 KDL 1/2	1+2+3+4+5	2
3		6 KDL 1/2	1+2+3+4+5	2
4		7 KDL 1/2	1+2+3+4+5	2
5	INFRASTRUKTURA TECHNICZNA	sieć wodociągowa	1+2+3+4+5	2
6		sieć kanalizacji sanitarnej	1+2+3+4+5	2
7		sieć kanalizacji deszczowej	1+2+3+4+5	2

* w wierszach 1 - 7 wpisano odpowiednie numery zgodnie z podanymi w nagłówkach kolumn

Poszczególne inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej wymienione w powyższej tabeli realizowane będą przez właściwe miejskie jednostki organizacyjne i/lub inwestorów zewnętrznych.

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

Uzasadnienie

do projektu uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Modrzewiny Południe 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).

Zgodnie z podjętą uchwałą Nr XII/264/2015 Rady Miejskiej w Elblągu z dnia 30 grudnia 2015 roku przystąpiono do sporządzenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Modrzewiny Południe w Elblągu.

Obszar objęty projektem planu miejscowego, o powierzchni 179 ha, znajduje się w północno - zachodniej części miasta, a jego granice wyznaczają: od strony północnej – ulica Generała Nieczuja – Ostrowskiego, od strony południowo – wschodniej – dolina rzeki Babicy, od strony południowej rzeka Babica i ulica Eugeniusza Kwiatkowskiego, od strony zachodniej – teren zamknięty.

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, wskaźniki zagospodarowania terenów, zasady kształtowania zabudowy, szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu w tym zakaz zabudowy, zasady ochrony dziedzictwa kulturowego zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej, wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, zasady i warunki podziału nieruchomości, zasady kształtowania i obsługi komunikacyjnej, zasady modernizacji, rozbudowy i budowy oraz zasady funkcjonowania systemów infrastruktury technicznej, sposób tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, stawkę procentową na podstawie której ustala się opłatę wnoszoną na rzecz gminy z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem niniejszego planu, granice terenów zamkniętych.

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

1. W projekcie planu uwzględniono:

1) *wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury* poprzez określenie: linii rozgraniczających, linii zabudowy, przeznaczenia terenów, wskaźników zagospodarowania terenów i parametrów kształtowania zabudowy, z uwzględnieniem przepisów ustawy Prawo budowlane oraz rozporządzeń wykonawczych;

2) *walory architektoniczne i krajobrazowe* dzięki ustaleniom dotyczącym kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów;

3) *wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych* poprzez:

- a) wprowadzenie zakazu prowadzenia działalności uciążliwej dla środowiska,
- b) wprowadzenie ograniczenia emisji zanieczyszczeń do środowiska wyłącznie w granicach poszczególnych terenów,
- c) wprowadzenie zakazu zmiany stosunków gruntowo - wodnych mogących pogorszyć warunki siedliskowe pobliskich terenów lasów i zieleni naturalnej,
- d) wyznaczenie stref występowania trudnych warunków wodno - gruntowych,
- e) wprowadzenie informacji o występowaniu Obszaru Chronionego Krajobrazu Wysoczyzny Elbląskiej Zachód,
- f) wprowadzenie konieczności zachowywania istniejących skarp poprzez wprowadzanie zieleni ochraniającej zbocza i wierzch skarp,
- g) wprowadzenie informacji o występowaniu gatunków objętych ochroną prawną,

h) wprowadzenie strefy buforowej zieleni naturalnej, pełniące funkcję przejściową pomiędzy terenem IPU a terenem US,

i) wprowadzenie informacji o przebiegu korytarza ekologicznego rzeki Babicy;

4) *wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej* poprzez wprowadzenie informacji o występowaniu stref ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych zgodnie z Archeologicznym Zdjęciem Polski nr 15-51;

5) *wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych* poprzez uzgodnienia projektu planu z organami i służbami odpowiedzialnymi za bezpieczeństwo i obronność państwa;

6) *walory ekonomiczne przestrzeni* poprzez racjonalne wykorzystanie istniejących elementów wyposażenia technicznego i zagospodarowania terenu przy wyznaczaniu nowych terenów budowlanych, wykorzystanie terenów rozwojowych gminy;

7) *prawo własności* poprzez wyznaczenie liniami rozgraniczającymi terenów przeznaczonych pod zabudowę w uporządkowanych relacjach w stosunku do inwestycji celu publicznego, kontynuację dotychczasowych funkcji terenów;

8) *potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa* poprzez:

a) ustalenia dotyczące dróg publicznych,

b) uzgodnienia projektu planu z organami i służbami odpowiedzialnymi za bezpieczeństwo i obronność państwa;

9) *potrzeby interesu publicznego* poprzez:

a) wskazanie w projekcie planu terenów przeznaczonych pod drogi publiczne,

b) wprowadzenia 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 celu publicznego oraz zasad ich realizacji;

11) *zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej* poprzez zamieszczenie informacji w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miasta Elbląg, ogłoszenie w prasie lokalnej, obwieszczenie na tablicach ogłoszeń o:

a) przystąpieniu do sporządzenia projektu planu i o wyłożeniu go do publicznego wglądu,

b) możliwości składania wniosków i uwag do planu na piśmie, ustnie do protokołu,

c) możliwości zapoznania się z projektem planu, prognozą oddziaływania na środowisko ustaleń planu;

12) *zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych* poprzez zastosowanie się do czynności formalno-prawnych określonych w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jak również na podstawie art. 21, art. 39 i art. 54 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 353 z późn. zm.) przeprowadzając strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko skutków realizacji przedmiotowego projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;

13) *potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności* poprzez wykorzystanie istniejącej sieci wodociągowej zapewniającej odpowiednią ilość i jakość wody do celów zaopatrzenia ludności.

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

Obszar planu zagospodarowany jest w formie rozproszonej zabudowy przemysłowej i usługowej przy ul. Eugeniusza Kwiatkowskiego, ul. Michała Rosnowskiego i Al. Jana Pawła II. Teren częściowo wyposażony jest w sieć infrastruktury drogowej (wybudowana Al. Jana Pawła do skrzyżowania z ul. Gen. Bolesława Nieczuja – Ostrowskiego, ul. Eugeniusza Kwiatkowskiego i fragmenty ulic Antoniego Czuchnowskiego i Michała Rosnowskiego oraz w sieć infrastruktury technicznej wzdłuż ulic: Al. Jana Pawła II, Eugeniusza Kwiatkowskiego, Antoniego Czuchnowskiego i Michała Rosnowskiego. Układ drogowy wymaga dalszej budowy co przeanalizowano w prognozie finansowej. Ustalenia planu umożliwiają uzupełnianie istniejącego zagospodarowania i intensyfikację zabudowy.

Umożliwiając sytuowanie nowej zabudowy uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywne gospodarowanie przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni, w szczególności:

1) projektowaną strukturą przestrzenną oparto o istniejącą zabudowę i zagospodarowanie terenu oraz istniejącą i projektowaną infrastrukturę techniczną oraz istniejący i projektowany układ komunikacyjny a także istniejące uwarunkowania przyrodnicze;

2) uwzględniono przebieg istniejących tras komunikacyjnych, wyznaczono nowe tereny budowlane wzdłuż dróg publicznych umożliwiając maksymalne wykorzystanie transportu publicznego jako podstawowego środka transportu;

3) zapewniono rozwiązania przestrzenne, ułatwiające przemieszczanie się pieszych i rowerzystów poprzez wskazanie w zakresie przeznaczenia uzupełniającego dla terenów dróg publicznych oraz dróg wewnętrznych.

II. W terminie składania wniosków do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, przewidzianym w ogłoszeniu i obwieszczeniu o przystąpieniu do sporządzania mpzp tj. od 18.02.2016 r. do 31.03.2016 r. wpłynęło 8 pism, które po uprzednim rozpatrzeniu przez Prezydenta Miasta Elbląga zostały w całości uwzględnione.

W dniu 29.06.2016 r. odbyło się posiedzenie Miejskiej Komisji Urbanistyczno – Architektonicznej. Opinia Komisji zawierała następujące uwagi do projektu planu:

- należy wydzielić teren na potrzeby dalszego rozwoju Elbląskiego Parku Technologicznego na funkcje podobne jak w planie obowiązującym;
- czytelnie należy określić wysokość zabudowy, „geometria dachów stosowna funkcjonalnie do zabudowy” wg MKUA nie jest ustaleniem;
- ilość miejsc określona jako 3% jest niewłaściwa i nie daje zapewnienia min. 1 miejsca postojowego;
- należy przeanalizować zapis dotyczący zasilania w energię (czy powinien być zgodny z przepisami ochrony środowiska a także przepisami prawa budowlanego?);
- należy powtórnie przeanalizować wskaźnik intensywności zabudowy od 0,1 do 1,0;
- zbyt wysoko przyjęta w projekcie planu minimalna powierzchnia biologicznie czynna;
- podstawę uchwały należy uzupełnić o podanie uchwały Rady Miejskiej o przystąpieniu do planu;
- niezgodność między rysunkiem a tekstem w zakresie ustaleń nie będących ustaleniami planu a informacyjnymi ustaleniami planu. Należy uporządkować podział na ustalenia obowiązkowe i informacyjne;
- brak ustalonych zasad kształtowania krajobrazu, w § 8 pkt 3 zapis niezgodny z rysunkiem planu oraz zapisami w kartach terenów;
- zapisy odnośnie ochrony środowiska są zbyt ogólne, wg MKUA brak oczekiwanych ustaleń;
- tekst uchwały wymaga poprawy pod kątem czytelności, wg MKUA zawiera za dużo informacji;
- brak na rysunku i w tekście planu ustaleń dotyczących linii zabudowy;
- brak ustaleń odnośnie zasad lokalizacji nośników reklamowych;
- brak na rysunku i w tekście planu ustaleń określających parametry dróg;
- zapisy w tekście planu dotyczące korytarzy ekologicznych nie są zaznaczone na rysunku;
- przy stosowaniu mieszanych funkcji jak PU należy stosować mieszane oznaczenia barwne.

Na skutek rozpatrzenia powyższych uwag wprowadzono następujące zmiany w projekcie planu:

- wprowadzono teren zabudowy usługowej U na obszarze i w otoczeniu Elbląskiego Parku Technologicznego;
- określono wysokość zabudowy do 18 m;
- wprowadzono zapis w poszczególnych kartach terenów: należy zapewnić pełną obsługę parkingową w zależności od przeznaczenia terenu minimum 3% wszystkich miejsc parkingowych (nie mniej niż 1 miejsce postojowe) należy zapewnić na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
- w § 9 ust. 14 wprowadzono zapis: zasilanie w energię należy zapewnić zgodnie z przepisami odrębnymi;
- wprowadzono minimalną powierzchnię biologicznie czynną 10%;
- uporządkowano zapisy dotyczące informacyjnych ustaleń planu;
- wprowadzono zapis w poszczególnych kartach terenów: zasady kształtowania krajobrazu określają ustalenia zawarte w niniejszej karcie;
- wprowadzono zapis dotyczący linii zabudowy;
- wprowadzono zapisy dotyczące ogrodzeń i reklam;
- wprowadzono mieszane oznaczenie barwne dla terenów PU.

Pozostałe uwagi zawarte w opinii MKUA nie zostały uwzględnione ze względu na odrębne stanowisko Prezydenta Miasta Elbląg.

Następnie (29.08.2016 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 w tym 1 po terminie.

Opinie zawierały następujące uwagi:

- Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny dla Miasta i Powiatu Elbląg wnosi: działalność produkcyjną, usługową, składową i magazynową należy prowadzić w sposób ograniczający negatywne oddziaływanie tych obiektów na obiekty i lokale przeznaczone na pobyt ludzi,
- Warmińsko- Mazurski Państwowy Wojewódzki Inspektor Sanitarny wnosi: działalność obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej na terenach PU należy prowadzić przy zastosowaniu rozwiązań organizacyjnych, technicznych i technologicznych, ograniczających oddziaływanie tych obiektów na otoczenie, w szczególności na sąsiednie budynki oraz lokale przeznaczone na pobyt ludzi,
- Referat Ochrony Środowiska wnosi: na przedmiotowym terenie mogą występować siedliska organizmów chronionych,
- Nadleśnictwo Elbląg wnioskuje o objęcie konturem 2ZL części działki ewidencyjnej nr 304/10, obręb 27.

W wyniku dokonanych uzgodnień wpłynęły 3 pisma, wszystkie były pozytywne.

Przedmiotowy projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został wyłożony do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 19.10.2016 r. do 16.11.2016 r. Dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami odbyła się w dniu 8 listopada 2016 r. Poza pracownikami urzędu nikt nie przybył na dyskusję.

W terminie przewidzianym do składania uwag, tzn. w dniach 19.10.2016 r. do 01.12.2016 r. w okresie wyłożenia do publicznego wglądu wpłynęła 1 uwaga, oraz 1 w terminie rozpatrywania uwag do planu:

1. Zgłaszający wnosi o zmianę zapisu w § 9 ust. 10 pkt 3 dotyczącego kształtu dachów tj. ustala się geometrię dachów: dachy płaskie na dachy dowolne,
2. Zgłaszający uwagę wnosi o uwzględnienie w jednostce 7ZP możliwość lokalizacji parkingu do obsługi firm produkcyjnych, prowadzących działalność gospodarczą wzdłuż ul. Płk. Dąbka.

Po rozpatrzeniu uwag wszystkie uwagi zostały uwzględnione w projekcie planu.

III. Po przeprowadzeniu analizy powyższych opinii i uwag wprowadzono następujące korekty projektu planu:

- fragment działki nr 304/10 włączono w granice terenu 2ZL;
- fragment terenu 7ZP przeznaczono na parking KP;

- wprowadzono zapis dotyczący kształtu dachów na dachy dowolne;
- wprowadzono linie zabudowy na rysunku planu i w części tekstowej;
- zwymiarowano ulice w części tekstowej;
- zmieniono klasyfikację dróg wewnętrznych 8KDW i 9KDW na drogi komunikacji publicznej 8KDD i 9KDD;
- usunięto zapis dotyczący sytuowania reklam i formy ogrodzenia w związku z wymogami ustawy krajobrazowej.

Po przeanalizowaniu uwag projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko (10.05.2017 r.) wysłano do ponownego opiniowania i uzgadniania. W wyniku dokonanych uzgodnień wpłynęły 4 pisma od instytucji uzgadniających oraz 4 pisma od instytucji opiniujących w tym 2 (RDOŚ i PPIS) po terminie.

Wojewódzki Sztab Wojskowy w dniu 05.06.2017 r. negatywnie uzgodnił projekt planu ze względu na zapisy dotyczące granic opracowywanego planu, pozostałe uzgodnienia były pozytywne. Organ uznał, że opracowaniem nie jest objęty teren zamknięty i wnosi o całkowite wyłączenie z opracowania terenu zamkniętego. Prezydent Miasta pismem z dnia 14.06.2017 wystąpił o ponowne uzgodnienie planu z prośbą o zweryfikowanie wcześniejszego stanowiska, w planie określa się wyłącznie granice terenu zamkniętego. Wojewódzki Sztab Wojskowy w dniu 03.07.2017 r. ponownie odmówił uzgodnienia projektu planu. Prezydent Miasta w dniu 12.07.2017, pismem do Szefa Sztabu Generalnego Wojska Polskiego zaskarżył postanowienie WSW w Olsztynie. Pismem z dnia 04.08.2017 r. Szef Sztabu Generalnego WP uchylił postanowienie Szefa Wojewódzkiego Sztabu wojskowego w Olsztynie oraz uzgodnił projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Modrzewiny Południe w Elblągu.

Opinie zawierały następujące uwagi:

- Warmińsko - Mazurski Państwowy Wojewódzki Inspektor Sanitarny wnosi: działalność obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej na terenach PU należy prowadzić przy zastosowaniu rozwiązań organizacyjnych, technicznych i technologicznych, ograniczających oddziaływanie tych obiektów na otoczenie, w szczególności na sąsiednie budynki oraz lokale przeznaczone na pobyt ludzi,
- Nadleśnictwo Elbląg wnosi o zmianę zapisu w § 13 pkt 8 na zapis „sposób zagospodarowania terenu zgodnie z obowiązującym planem urządzania lasu” oraz zmianę w § 9 ust. 10 pkt 1c na zapis „oraz w odległości 14 m od linii teren 2ZL”.

Po przeprowadzeniu analizy powyższych opinii i uwag wprowadzono w tekście i rysunku planu nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 14 m od linii rozgraniczającej teren 2ZL.

Przedmiotowy projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został ponownie wyłożony do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 31.08.2017 do 30.09.2017. Dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami odbyła się w dniu 12.09.2017 r. Poza pracownikami urzędu nikt nie przybył na dyskusję.

W okresie składania uwag do projektu planu tj. do dnia 17.10.2017 r. wpłynęła 1 uwaga. Zgłaszający wnosi o zmianę przeznaczenia w planie części działki 62/4 i południowej części działki 62/5 na parking w celu powiększenia projektowanego parkingu oznaczonego w planie symbolem KP.

Uwaga została uwzględniona, ponieważ umożliwi to maksymalne wykorzystanie terenu na miejsca postojowe, naprzeciwko wjazdu do zakładu Spółki Elstar, gdzie w przeszłości, według Wnioskodawcy, istniał parking pracowniczy. Zgodnie z wnioskiem wydłużono parking do tego miejsca na szerokości ok. 8 m wzdłuż ul. Płk. Dąbka z zachowaniem istniejącej skarpy od strony rzeki Babicy, ponieważ jej naruszenie groziłoby osuwaniem się mas ziemnych.

Jednocześnie uważa się, że zmiana kształtu zaprojektowanego parkingu KP w stosunku do wersji pierwotnej może spowodować negatywny wpływ na środowisko przyrodnicze poprzez trwałe ograniczenie powierzchni biologicznie czynnej, a także konieczność usunięcia drzew, krzewów oraz przekształcenie naturalnej rzeźby terenu.

Parkujące pojazdy mogą być przyczyną zanieczyszczenia wód gruntowych, a także znajdującej się w pobliżu rzeki Babicy.

Przedmiotowy teren jest wskazany w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Miasta Elbląg jako korytarz ekologiczny doliny rzeki Babicy. Przeznaczenie terenu na funkcję

komunikacyjną może być przyczyną ograniczenia migracji materii. Jednocześnie należy zaznaczyć, iż teren na zachód od ulicy Płk Dąbka jest już zainwestowany i przepływ materii jest ograniczony.

W roku 2013 sporządzono opracowanie inwentaryzacyjne objętych ochroną prawną składników fauny i flory, występujących na terenie miasta Elbląg. Na przedmiotowym terenie zinwentaryzowano objęte ochroną częściową (na podstawie Rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 16.12.2016 r. w sprawie ochrony gatunkowej zwierząt Dz.U. z dnia 28.12.2016 poz. 2183) gatunki ssaków: łasicę i kreta.

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. Ocena aktualności wskazuje na potrzeby weryfikacji pod względem uwarunkowań rozwojowych, prawnych, ekonomicznych i społecznych obecnego Studium oraz aktualizację przedmiotowego projektu planu zgodnie z prowadzoną polityką miejską. Projekt planu został zaktualizowany pod kątem bardziej efektywnego wykorzystania przestrzeni. Postępowanie mające na celu aktualizację Studium rozpoczęto w 2016 r., uchwałą nr XIX/392/2016 Rady Miejskiej w Elblągu z dn. 27.10.2016 r. przystąpiono do sporządzenia zmiany Studium.

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 jednostkach struktury lokalnej wyższego rzędu: D2 – 55PU tereny zabudowy przemysłowo – usługowej, pożądana organizacja kompleksu w postaci Parku Technologicznego; D2 – 54 LU teren zabudowy przemysłowo – usługowej, tereny lasów i zieleni naturalnej; D2 – 57LMU tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o charakterze osiedlowym, tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej o charakterze osiedlowym, tereny lasów i zieleni naturalnej; D – 58LMP tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o charakterze osiedlowym, tereny lasów i zieleni naturalnej, tereny produkcji rolniczej.

Analizowany teren jest objęty obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego obszaru Elbląskiego Parku Technologicznego – Modrzewina Południe uchwalonego uchwałą V/40/2007 Rady Miejskiej w Elblągu z dnia 1 marca 2007 r. Jednakże z uwagi na prowadzoną politykę dotyczącą terenów przeznaczonych do zagospodarowania, Rada Miejska w Elblągu uchwałą nr XII/264/2015 z dnia 30 grudnia 2015 r. przystąpiła do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Modrzewiny Południe w Elblągu celem aktualizacji dotyczących przeznaczenia oraz wprowadzenia nowych zasad zabudowy i zagospodarowania terenów.

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

Wstępna analiza przedplanistyczna została opracowana z inicjatywy Biura Wsparcia Przedsiębiorczości i uwzględnia wnioski, które były przyczyną zmiany planu. W piśmie dotyczącym zmiany planu BWP wskazuje następujące wnioski potencjalnych inwestorów:

- wysokość hali do 12 m;
- ilość miejsc parkingowych do 60 miejsc;
- podział działek zgodnie z obowiązującym planem;
- maksymalna powierzchnia działki 5 ha;
- minimalna powierzchnia działki 0,2 ha;

Jako przyczynę braku zainteresowania na zakup gruntów miejskich biuro wskazuje: brak dostępności infrastruktury drogowej oraz uzbrojenia terenu, brak dostępnej powierzchni gruntowej od 5 do 10 ha, teren określa jako „trudny”, wymagający uporządkowania i zbadania, duże koszty niwelacji terenu wynikające z różnic poziomów gruntów.

Tereny przeznaczone w obowiązującym planie na funkcje sportu i rekreacji (8.1 US), według inwestorów, mogłyby posłużyć do budowy toru motokrosowego ze względu na ukształtowanie terenu. Wg opinii BWP terenem nadającym się do inwestowania jest działka 28/3, zlokalizowana wzdłuż ul. Kwiatkowskiego

z dostępem do infrastruktury drogowej. Pozostały teren usług i sportu powinien pozostać bez zmian z możliwością lokalizacji obiektów na potrzeby obsługi rekreacji i sportu.

Na atrakcyjność terenów Modrzewiny może wpłynąć zmiana przeznaczenia terenów pod zabudowę techniczno – produkcyjną (PT) na zabudowę produkcyjno – usługową (PU). Umożliwi to większe zainteresowanie inwestorów z branży nowoczesnych usług biznesowych, dla których miasto Elbląg stanie się bardziej atrakcyjną lokalizacją pod inwestycje.

Zmiana z dotychczasowym przeznaczeniu terenów zabudowy usługowej (UC) lub zmiana na tereny produkcyjno – usługowe (PU) może wpłynąć na zwiększenie atrakcyjności powyższych terenów poprzez objęcie ich specjalną strefą ekonomiczną.

Sporządzony projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uwzględnia zagadnienia dotyczące zasad zagospodarowania przestrzennego, zagadnienia prawne, ekonomiczne, środowiskowe i rozwojowe oraz umożliwia zrealizowanie celu publicznego tj. Elbląskiego Parku Technologicznego.

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 projektowana zmiana przeznaczenia oraz przewidywane zagospodarowanie spowoduje wydatki z budżetu miasta w wysokości 7 368 500 zł, wynikające z konieczności poniesienia kosztów na infrastrukturę techniczną i drogi.

Z uwagi na fakt, iż prognoza skutków finansowych przyjęła maksymalne możliwości zagospodarowania obszaru objętego planem, rzeczywiste wartości wydatków i wpływów do budżetu miasta mogą, w zależności od występujących uwarunkowań nieprzewidywalnych w dłuższej perspektywie czasowej, odbiegać od zakładanych w opracowanej prognozie.

ZESTAWIENIE ZBIORCZE KOSZTÓW I PRZYCHODÓW		
Opis	Szacunkowa wartość	Suma
PRZYCHODY		
Podatki od nieruchomości	24 102 100	53 063 100,00 zł
Podatki od czynności cywilno-prawnych	567 900	
Sprzedaż nieruchomości	28 393 100	
KOSZTY MIASTA PONOSZONE WSPÓLNIE ZE SPÓŁKAMI SAMORZĄDOWYMI		
DROGI	51 981 600	60 431 600 zł
INFRASTRUKTURA TECHNICZNA	8 450 000	