

**UCHWAŁA NR .....**  
**RADY MIEJSKIEJ W ELBLĄGU**

z dnia 28 grudnia 2017 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru w północno-zachodnim narożniku ulic Niepodległości i Marii Konopnickiej w Elblągu**

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2017 r. poz. 1073) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2016 r. poz. 446, poz. 1579, poz. 1948, Dz.U. z 2017 r. poz. 730, 935) w związku z uchwałą nr XVII/355/2016 Rady Miejskiej w Elblągu z dnia 23 czerwca 2016 r. o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru w północno-zachodnim narożniku ulic Niepodległości i Marii Konopnickiej w Elblągu - stwierdzając, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy- miasta Elbląg, przyjętego uchwałą Nr XXXIII/825/2006 Rady Miejskiej w Elblągu z dnia 26 października 2006 r., zmienionego uchwałą Nr XXVI/580/2010 Rady Miejskiej w Elblągu z dnia 21 stycznia 2010 r. - **uchwała się, co następuje:**

**Rozdział 1.**

**PRZEPISY OGÓLNE**

**§ 1. 1.** Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru w północno-zachodnim narożniku ulic Niepodległości i Marii Konopnickiej w Elblągu, o powierzchni 2,67ha, wyznaczonego następującymi granicami: od strony północnej fragmentem ulicy Szczygłej, od strony wschodniej fragmentem ulicy Marii Konopnickiej, od strony południowej fragmentem ulicy Niepodległości i od strony zachodniej fragmentem ulicy Suwalskiej, zgodnie z ustaloną jej wschodnią linią rozgraniczającą w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego Zakrzewo-Centrum część B, uchwalonym uchwałą Nr IX/260/99 Rady Miejskiej w Elblągu z dnia 26 sierpnia 1999 roku (opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego Nr 64 z dnia 4 października 1999 r.).

2. Szczegółowe granice obszaru objętego ustaleniami planu przedstawia rysunek planu na mapie sytuacyjno-wysokościowej w skali 1:1000, stanowiący załącznik graficzny nr 1 do niniejszej uchwały.

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

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

**§ 2.** Obszar niniejszego planu objęty jest działaniami naprawczymi, określonymi w *Programie ochrony powietrza ze względu na przekroczenie poziomu docelowego benzo(a)pirenu dla strefy miasto Elbląg*, przyjętego uchwałą nr XXXI/615/13 Sejmiku Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 28 października 2013r.

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

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

**§ 5.** Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) planie - oznacza to niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru w północno-zachodnim narożniku ulic Niepodległości i Marii Konopnickiej w Elblągu;
- 2) uchwale - oznacza to niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Elblągu w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru w północno-zachodnim narożniku ulic Niepodległości i Marii Konopnickiej w Elblągu;

- 3) rysunku planu - oznacza to rysunek planu na mapie sytuacyjno-wysokościowej w skali 1:1000, stanowiący załącznik graficzny nr 1 do niniejszej uchwały;
- 4) obszarze planu - oznacza to tereny wewnątrz granicy opracowania, oznaczonej na rysunku planu, dla którego obowiązujące są ustalenia planu;
- 5) przepisach odrębnych - oznacza to inne przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 6) ustalonej linii zabudowy - oznacza to linię, na której należy sytuować frontową elewację nowo wybudowanego budynku mieszkalnego;
- 7) nieprzekraczalnej linii zabudowy - oznacza to linię ograniczającą teren, na którym można sytuować zabudowę;
- 8) nieprzekraczalnej linii zabudowy innej niż główna bryła budynku mieszkalnego - oznacza to linię ograniczającą teren, na którym można sytuować zabudowę inną niż główna bryła budynku mieszkalnego.

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

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

- 1) granica obszaru objętego ustaleniami planu;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) symbol literowo-cyfrowy i kolor przyporządkowane poszczególnym terenom planu wraz z określeniem ich powierzchni;
- 4) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 5) teren dróg publicznych i określenia dotyczące klasyfikacji i typu dróg;
- 6) ustalona linia zabudowy;
- 7) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 8) nieprzekraczalna linia zabudowy innej niż główna bryła budynku mieszkalnego;
- 9) obiekt budowlany, stanowiący element historycznego układu urbanistyczno-architektonicznego, objętego ochroną konserwatorską poprzez ustalenia planu.

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

**§ 8.** W planie określa się:

- 1) przeznaczenie terenów:
  - a) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami: MN1.a, MN1.b, MN2.a, MN2.b;
  - b) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej, oznaczony na rysunku planu symbolem MN3;
  - c) teren drogi publicznej dojazdowej, oznaczony na rysunku planu symbolem KDD1/2;
- 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) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazu kulturowego, zawarte w przepisach szczegółowych niniejszej uchwały - kartach terenów;

- 6) wskaźniki zagospodarowania terenów i zasady kształtowania zabudowy oraz obsługi komunikacyjnej, zawarte w przepisach szczegółowych niniejszej uchwały - kartach terenów;
- 7) zasady i warunki podziału i łączenia nieruchomości objętych planem miejscowym, zawarte w przepisach szczegółowych niniejszej uchwały - kartach terenów;
- 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, zawarte w przepisach szczegółowych niniejszej uchwały - kartach terenów;
- 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej, zawarte w przepisach szczegółowych niniejszej uchwały - kartach terenów;
- 10) stawki procentowe opłaty planistycznej dla poszczególnych terenów, zawarte w przepisach szczegółowych niniejszej uchwały - kartach terenów.

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

- 1) dóbr kultury współczesnej;
- 2) kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) terenów i obiektów podlegających ochronie, na podstawie przepisów odrębnych, 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;
- 4) sposób tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

## **Rozdział 2.**

### **PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE**

#### **KARTY TERENÓW**

**§ 10. KARTA TERENÓW MN1** - powierzchnia terenów: MN1.a-0,78ha, MN1.b - 0,62ha.

1. Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami MN1.a i MN1.b.

2. Ustala się zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego poprzez zapisy nakazujące ochronę konserwatorską historycznego układu urbanistyczno-architektonicznego oraz określające dopuszczone formy rozbudowy zawarte w ustępach 5, 6 i 7 niniejszego paragrafu.

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

- 1) na terenie obowiązuje wymóg ochrony akustycznej dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej określono w ust. 6 pkt 3) niniejszego paragrafu;
- 3) zachowanie charakterystycznych cech krajobrazu fragmentu osiedla robotniczego z lat 30.XX wieku, poprzez objęcie ochroną konserwatorską układu urbanistyczno-architektonicznego, której zasady określono w ustępach 5, 6 i 7 niniejszego paragrafu.

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

5. Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazu kulturowego:

- 1) celem ochrony układu urbanistyczno-architektonicznego, stanowiącego krajobraz kulturowy historycznego osiedla robotniczego jest przede wszystkim zachowanie gabarytów, formy i lokalizacji bliźniaczych domów mieszkalnych - wskazanych w rysunku planu, tworzących charakterystyczny rytm zabudowy wzdłuż ulic: Suwalskiej, Szczygłej i Marii Konopnickiej;
- 2) zasady rozbudowy obiektów budowlanych oraz zagospodarowania działek, stanowiących historyczny układ urbanistyczno-architektoniczny, określono w ustaleniach dotyczących wskaźników zagospodarowania i kształtowania zabudowy.

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

- 1) intensywność zabudowy - od minimalnej - 0,1 (według stanu istniejącego) - do maksymalnej - 0,45;
- 2) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy- 25%
- 3) minimalna wielkość powierzchni biologicznie czynnej - 35%;
- 4) dostępność komunikacyjną do działek należy zapewnić z ulic przyległych, to jest: Suwalskiej, Szczygłej i Marii Konopnickiej;
- 5) należy zapewnić przynajmniej 2 miejsca do parkowania w obrębie działki budowlanej w formie otwartego miejsca postojowego lub/i garażu.

7. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:

- 1) nieprzekraczalną linię zabudowy wyznacza się po elewacji frontowej istniejącej zabudowy objętej ochroną konserwatorską oraz w głębi działek według linii przebiegającej po tylnej ścianie zabudowy objętej ochroną konserwatorską - co wskazano w rysunku planu;
- 2) wysokość nowej zabudowy to maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne i nie może ona przekroczyć wysokości kalenicy obiektu budowlanego- wskazanego w rysunku planu, stanowiącego element historycznego układu urbanistyczno-architektonicznego, objętego ochroną konserwatorską poprzez zapisy niniejszego planu ;
- 3) obiekt budowlany stanowiący element historycznego układu urbanistyczno-architektonicznego, objętego ochroną konserwatorską poprzez zapisy niniejszego planu - wskazany w rysunku planu - musi zachować kształt dachu i materiał stanowiący jego pokrycie, również poprzez zakaz lokalizowania w nim wystawek od strony ulic Suwalskiej, Szczygłej i Marii Konopnickie ;
- 4) należy respektować ustalenia ust.5 niniejszego paragrafu;
- 5) nowe obiekty budowlane mogą mieć dowolną geometrię dachów.

8. Ustala się następujące zasady i warunki podziału terenów: standard wielkości działek w terenach MN1.a i MN1.b oscyluje od najmniejszej działki w terenie MN1.a, przylegającej do ulicy Niepodległości, około 260m<sup>2</sup>, poprzez typową wielkość działek około 400m<sup>2</sup> do około 850 m<sup>2</sup> działek narożnych od ulicy Szczygłej.

9. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej:

- 1) sieci infrastruktury technicznej należy prowadzić zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 2) zaopatrzenie w wodę, odprowadzanie wód opadowych należy realizować w ramach systemów obsługujących miasto,
- 3) ścieki należy odprowadzać do zbiorczej kanalizacji sanitarnej;
- 5) zasilanie w energię należy zapewnić zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) zasilanie w energię ciepłą należy zapewnić zgodnie z przepisami odrębnymi i §2 niniejszej uchwały.

10. Stawkę procentową, o której mowa w § 8 ust.10 ustala się dla terenów MN1.a i MN1.b w wysokości 30%.

**§ 11. KARTA TERENÓW MN2** - powierzchnia terenów: MN2.a - 0,41ha, MN2.b - 0,39 ha.

1. Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami MN2.a i MN2.b.

2. Ustala się zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego poprzez zapisy nakazujące ochronę konserwatorską historycznego układu urbanistyczno-architektonicznego zawarte w §10 dla terenu MN1 oraz określające dopuszczone formy jego kontynuacji na terenie MN2 zawarte w ustępach 5, 6 i 7 niniejszego paragrafu.

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

- 1) na terenie obowiązuje wymóg ochrony akustycznej dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej, określono w ust. 6 pkt 3) niniejszego paragrafu;

3) zachowanie charakterystycznych cech krajobrazu fragmentu historycznego osiedla robotniczego poprzez ustalenia zawarte w ustępach 5, 6 i 7 niniejszego paragrafu.

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

5. Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazu kulturowego:

- 1) celem ochrony układu urbanistyczno-architektonicznego, stanowiącego krajobraz kulturowy historycznego osiedla robotniczego z lat 30. XX wieku jest przede wszystkim kontynuacja generalnych zasad lokalizacji nowej zabudowy, dążąc do zachowania charakterystycznego rytmu zabudowy wzdłuż ulicy;
- 2) zasady kontynuacji zabudowy, zagospodarowania oraz wielkości działek, stanowiących bezpośrednie sąsiedztwo historycznego układu urbanistyczno-architektonicznego, określono w ustaleniach dotyczących wskaźników zagospodarowania, kształtowania zabudowy oraz zasad i warunków podziału terenów.

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

- 1) intensywność zabudowy - od minimalnej - 0,2 - do maksymalnej - 0,6;
- 2) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy - 25%;
- 3) minimalna wielkość powierzchni biologicznie czynnej - 35%;
- 4) dostępność komunikacyjną do działek należy zapewnić z publicznej drogi dojazdowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem KDD1/2;
- 5) należy zapewnić przynajmniej 2 miejsca do parkowania w obrębie działki budowlanej w formie otwartego miejsca postojowego lub/i garażu.

7. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:

- 1) ustalone linie zabudowy wyznacza się w odległości 4 m od linii rozgraniczających tereny MN2 od terenu KDD1/2 i nieprzekraczalne linie zabudowy inne niż główna bryła budynku mieszkalnego wyznacza się w odległości 14m od linii rozgraniczających tereny MN2 od terenu KDD1/2 - co wskazano w rysunku planu;
- 2) wysokość nowej zabudowy nie może przekroczyć dwóch kondygnacji nadziemnych uwzględniając w tej wysokości poddasze użytkowe;
- 4) główna bryła budynku mieszkalnego powinna być przekryta dachem dwuspadowym, o kącie nachylenia połaci dachowej od 35° do 45° z główną kalenicą usytuowaną równolegle do publicznej drogi dojazdowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem KDD1/2. natomiast inne obiekty budowlane usytuowane za nieprzekraczalną linią zabudowy inne niż główna bryła budynku mieszkalnego mogą mieć dowolną geometrię dachów.

8. Ustala się następujące zasady i warunki podziału terenów: wielkość większości działek na terenach MN2.a i MN2.b. powinna oscylować w granicach około 700/900m<sup>2</sup>, przy placu do zawracania na publicznej drodze dojazdowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem KDD1/2, w terenie MN2.b może być mniejsza działka - około 660m<sup>2</sup>, w przypadku zabudowy bliźniaczej wszystkie wielkości działek mogą być o połowę mniejsze.

9. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej:

- 1) sieci infrastruktury technicznej należy prowadzić zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 2) zaopatrzenie w wodę, odprowadzanie wód opadowych należy realizować w ramach systemów obsługujących miasto,
- 3) ścieki należy odprowadzać do zbiorczej kanalizacji sanitarnej;
- 5) zasilanie w energię należy zapewnić zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) zasilanie w energię ciepłą należy zapewnić zgodnie z przepisami odrębnymi i §2 niniejszej uchwały.

10. Stawkę procentową, o której mowa w § 8 ust.10 ustala się dla terenów MN2.a i MN2.b w wysokości 30%.

## § 12. KARTA TERENU MN3 : powierzchnia terenu 0,28 ha.

1. Ustala się teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej, oznaczony na rysunku planu symbolem MN3.

2. Ustala się zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego poprzez zapisy nakazujące ochronę konserwatorską historycznego układu urbanistyczno-architektonicznego oraz określające dopuszczone formy jego kontynuacji w nawiązaniu do typów zabudowy stykających się na skrzyżowaniu ulic: Niepodległości i Marii Konopnickiej, które zostały zawarte w ustępach 5, 6 i 7 niniejszego paragrafu.

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

- 1) na terenie obowiązuje wymóg ochrony akustycznej dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej, określono w ust. 6 pkt 3) niniejszego paragrafu;
- 3) nakaz kształtowania zabudowy stanowiącej dobrze wkomponowaną formę integrującą przestrzeń między architekturą wielorodzinnego osiedla mieszkalnego z końca XX wieku a typem zabudowy fragmentu historycznego osiedla robotniczego, z początku XX wieku, z małymi bliźniaczymi domami jednorodzinnymi, poprzez ustalenia zawarte w ustępach 5, 6 i 7 niniejszego paragrafu.

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

5. Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazu kulturowego:

- 1) celem ochrony układu urbanistyczno-architektonicznego, stanowiącego krajobraz kulturowy historycznego osiedla robotniczego jest przede wszystkim: wprowadzenie formy zabudowy i zagospodarowania dobrze wkomponowanych w narożnik dwóch dużych ulic na styku mocno zróżnicowanych typów krajobrazu kulturowego;
- 2) zasady zabudowy i zagospodarowania terenu określono w ustaleniach dotyczących wskaźników zagospodarowania, kształtowania zabudowy oraz zasad i warunków podziału terenów.

6. Ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania i obsługi komunikacyjnej działki budowlanej czyli całego terenu MN3:

- 1) intensywność zabudowy - od minimalnej - 0,6 do maksymalnej - 1,2;
- 2) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy- 40%
- 3) minimalna wielkość powierzchni biologicznie czynnej - 15%;
- 4) dostępność komunikacyjną do terenu należy zapewnić docelowo z publicznej drogi dojazdowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem KDD 1/2;
- 5) należy zapewnić przynajmniej 1,5 miejsca do parkowania na jedno mieszkanie, w formie otwartego miejsca postojowego lub garażu wbudowanego w zabudowę mieszkaniową.

7. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:

- 1) nieprzekraczalną linię zabudowy wyznacza się w odległości 5 metrów od południowej granicy planu oraz około 6 metrów w narożniku wschodnio-południowym, na styku z nieprzekraczalną linią zabudowy na terenie MN1.b - co wskazano w rysunku planu;
- 2) wysokość nowej zabudowy nie może przekroczyć trzech kondygnacji nadziemnych, uwzględniając w tej wysokości poddasze użytkowe;
- 4) dachy dwuspadowe o kącie nachylenia połaci od 35° do 45°.

8. Ustala się następujące zasady i warunki podziału terenów: podział terenu musi respektować ustalenia niniejszego paragrafu w odniesieniu do zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zapewniać obsługę komunikacyjną.

9. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej:

- 1) sieci infrastruktury technicznej należy prowadzić zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;

- 2) zaopatrzenie w wodę, odprowadzanie wód opadowych należy realizować w ramach systemów obsługujących miasto,
- 3) ścieki należy odprowadzać do zbiorczej kanalizacji sanitarnej;
- 5) zasilanie w energię należy zapewnić zgodnie z przepisami odrębnymi.;
- 6) zasilanie w energię ciepłą należy zapewnić zgodnie z przepisami odrębnymi i §2 niniejszej uchwały.

10. Stawkę procentową, o której mowa w § 8 ust.10 ustala się dla terenów MN3 w wysokości 30%.

### **§ 13. KARTA TERENU KDD1/2.**

1. Ustala się teren komunikacji - publicznej drogi dojazdowej, oznaczony na rysunku planu symbolem KDD1/2.

2. Ustala się linie rozgraniczające publicznej drogi dojazdowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem KDD1/2, o szerokości 10m w liniach rozgraniczających wraz z placem do zawracania, w granicach których ustala się jezdnię o dwóch pasach ruchu i obustronne chodniki

3. Ustala się zasady zagospodarowania terenu zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. Stawkę procentową, o której mowa w §8 pkt 10 ustala się dla terenów KDD1/2 w wysokości 30%.

### **Rozdział 3.**

### **PRZEPISY KOŃCOWE**

**§ 14.** Tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Zakrzewo-Centrum część B, uchwalonego Uchwałą nr IX/260/99 Rady Miejskiej w Elblągu z dnia 26 sierpnia 1999 r. w zakresie granic opracowania niniejszego planu.

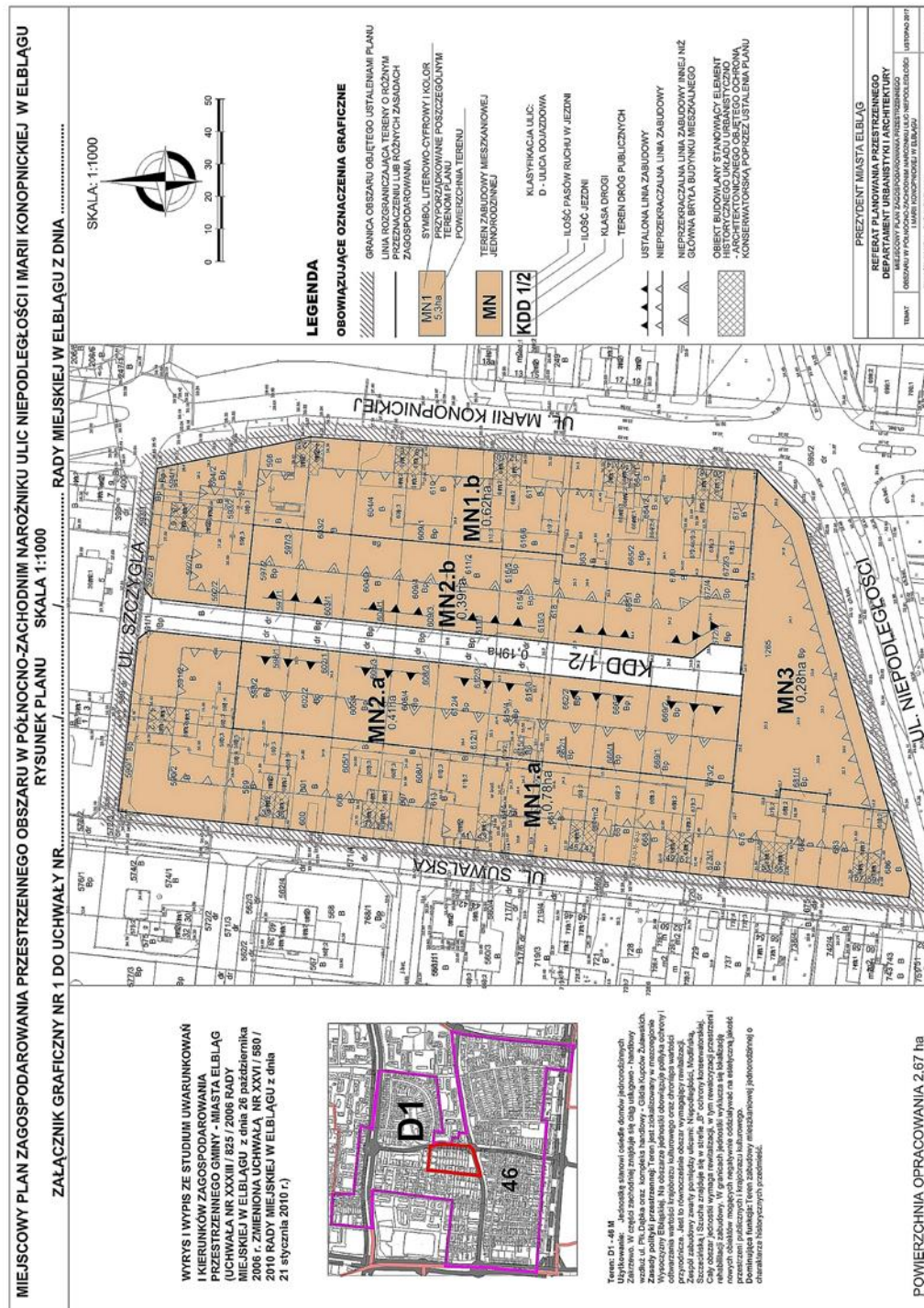
**§ 15.** Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Prezydentowi miasta Elbląg.

**§ 16.** 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**

## Rysunek planu



POWIERZCHNIA OPRACOWANIA 2,67 ha



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 w północno-zachodnim narożniku ulic Niepodległości i Marii Konopnickiej w Elblągu**

W trakcie wyłożenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego do publicznego wglądu w okresie od dnia 25 lipca 2017 roku do dnia 28 sierpnia 2017 roku oraz w terminie wnoszenia uwag, wyznaczonym w obwieszczeniu do dnia 12 września 2017 roku, 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) nie wpłynęło żadne pismo z uwagami do projektu planu.

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 (j.t. Dz. U. z 2016 r. poz. 446, poz. 1579, 1948 z 2017 r. poz. 730, 935)) 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 - z budżetu gminy 2 - dotacje, fundusze 3 - kredyty, pożyczki 4 - obligacje komunalne 5 - inne	1 - zadanie krótkookresowe (do jednego roku) 2 - zadanie wieloletnie (powyżej jednego roku)
1.	2.	3.	4.	5.
1	DROGA PUBLICZNA	Realizacja drogi dojazdowej KDD 1/2 wraz z oświetleniem	1+2+3+4+5	2
2	INFRASTRUKTURA TECHNICZNA	Inwestycje z zakresu infrastruktury wodociągowej, kanalizacji deszczowej i sanitarnej	1+2+3+4+5	2

\* w wierszach 1 - 2 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 w północno-zachodnim narożniku ulic Niepodległości i Marii Konopnickiej 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 w północno-zachodnim narożniku ulic Niepodległości i Marii Konopnickiej w Elblągu** - na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073).

Zgodnie z podjętą uchwałą Nr XVII/355/2016r. Rady Miejskiej w Elblągu z dnia 23 czerwca 2016 roku przystąpiono do sporządzenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru w północno-zachodnim narożniku ulic Niepodległości i Marii Konopnickiej w Elblągu.

Obszar objęty projektem planu miejscowego o powierzchni 2,67 ha, znajduje się w północnej części miasta, ograniczony następującymi granicami: od strony północnej fragmentem ulicy Szczygłej, od strony wschodniej fragmentem ulicy Marii Konopnickiej, od strony południowej fragmentem ulicy Niepodległości i od strony zachodniej fragmentem ulicy Suwalskiej, zgodnie z ustaloną jej wschodnią linią rozgraniczającą w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego Zakrzewo-Centrum część B, uchwalonym uchwałą Nr IX/260/99 Rady Miejskiej w Elblągu z dnia 26 sierpnia 1999 roku (opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego Nr 64 z dnia 4 października 1999r.).

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, zasady zabudowy i zagospodarowania terenu, zasady obsługi komunikacyjnej w powiązaniu z istniejącym układem komunikacyjnym, zasady wynikające z uwarunkowań kulturowych i przyrodniczych oraz systemowe rozwiązania w zakresie infrastruktury technicznej.

### **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 odrębnych;

2) *walory architektoniczne i krajobrazowe* dzięki ustaleniom dotyczącym kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów, uwzględniając walory historycznego założenia urbanistyczno-architektonicznego;

3) *wymagania ochrony środowiska* poprzez:

a) ustalenie wymogu ochrony akustycznej dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zgodnie z przepisami odrębnymi;

b) określenie minimalnego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej na poziomie od 15% do 35%;

c) zachowanie charakterystycznych cech krajobrazu kulturowego poprzez ustalenia ochraniające jej walory;

4) *wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków* poprzez:

a) objęcie ochroną konserwatorską zachowanych obiektów budowlanych, stanowiących układ urbanistyczno-architektoniczny;

b) ustalenie formy zabudowy i wskaźników zagospodarowania zachowujących istniejące elementy założenia urbanistycznego i wprowadzając stosowne dla nowej zabudowy, mającej wkomponowywać ją usytuowaniem i gabarytami w cały układ, stanowiąc równoważącą formę pomiędzy zabudową historyczną a występującą w sąsiedztwie współczesną blokową zabudową osiedlową;

5) *wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych* poprzez określenie zasad ochrony środowiska a także zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej;

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

7) *prawo własności* poprzez wyznaczenie liniami rozgraniczającymi terenów przeznaczonych pod zabudowę w uporządkowanych relacjach w stosunku do inwestycji celu publicznego, kontynuując dotychczasowe funkcje terenów;

8) *potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa* poprzez ustalenia dotyczące, dróg publicznych, sieci i urządzeń infrastruktury;

9) *potrzeby interesu publicznego* poprzez wskazanie w projekcie planu terenów przeznaczonych pod drogi publiczne i przeznaczenie terenów pod zabudowę, zarówno gruntów gminnych jak i prywatnych poprzez projekt uporządkowania struktury własnościowej gruntów;

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 na BIP Urzędu Miasta Elbląga, ogłoszenie w prasie lokalnej, obwieszczenie na elektronicznej tablicy ogłoszeń o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu a także wyłożeniu do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko;

12) *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. Uwzględnił aspekty ekonomiczne, środowiskowe i społeczne wynikające z przygotowanych materiałów wyjściowych i analizy zasadności przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Przy ulicach: Suwalskiej, Szczygłej i Konopnickiej istnieje historyczna zabudowa, stanowiąca skomponowany układ urbanistyczno-architektonicznych osiedla robotniczego małych domów bliźniaczych z lat 30. XX w. Domy te sytuowane były wzdłuż w/w ulic w jednej linii na wąskich i długich działkach o powierzchni około 1000m. Za zabudową mieszkaniową we frontowej części działki sytuowano zabudowę gospodarczą i ogrody przydomowe, które do tej pory pozostają niezabudowane. Część działek w międzyczasie uległa podziałowi na część frontową od ulic i część wewnętrzną pozbawioną obsługi komunikacyjnej. W celu umożliwienia dostępu do tych działek, aby mogły uzyskać status działek budowlanych zaprojektowano publiczną drogę dojazdową z zawrotką, umożliwiając do nich dostęp komunikacyjny i infrastrukturalny. Duża działka niezabudowana przy ulicy Niepodległości posiada inny charakter ze względu na swoją wielkość i odmienny kształt, wynikające prawdopodobnie z późniejszych przekształceń własnościowych i zmiany właścicieli, a także przeznaczenia ustalonego w planie, który obecny projekt planu zmienia we fragmencie.

Cały obszar planu przeznaczono generalnie pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, bliźniaczką, wolnostojącą i na działce od ul. Niepodległości w układzie szeregowym. Ustalenia projektu planu stanowią kontynuację istniejących funkcji w obszarze planu oraz jego otoczeniu. Projekt w swym założeniu przewiduje uzupełnienie i uporządkowanie istniejących struktur funkcjonalno - przestrzennych.

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

1) projektowaną strukturę przestrzenną oparto o istniejącą zabudowę i zagospodarowanie terenu, wykorzystując istniejącą infrastrukturę techniczną oraz istniejący układ komunikacyjny, które wymagają nieznacznej rozbudowy;

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

3) obszar, dla którego został sporządzony projekt planu obejmuje obszar, gdzie przeważają tereny zabudowy mieszkaniowej.

4. Nad projektem planu pracowano w oparciu o ekofizjografię przygotowaną dla obszaru większego niż obszar planu. W efekcie jego ustaleń w projekcie planu nie określa się zasad i wymogów dla obszarów osuwania się mas ziemnych, terenów górniczych oraz wód podziemnych, gdyż nie występują w granicach planu.

5. Na podstawie sprawdzenia map zagrożenia powodziowego stwierdzono, że obszar nie jest narażony na powódź, w związku z tym ustalenia planu nie określają zasad i wymogów dla tych obszarów.

6. Ponieważ obszar planu znajduje się poza zasięgiem dokumentu rejestracyjnego lotniska Aeroklubu Elbląg w ustaleniach nie określa się zasad i wymogów związanych z sąsiedztwem lotniska.

7. Brak opracowania określającego krajobrazy priorytetowe, które mają być określone w audycie krajobrazowym oraz planie zagospodarowania przestrzennego województwa uniemożliwił odniesienie się w ustaleniach planu do tej kwestii.

8. W terminie od 26 lipca 2016r. do 31 sierpnia 2016r. - przewidzianym na składanie wniosków do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, o którym poinformowano publicznie w ogłoszeniu i obwieszczeniu o przystąpieniu do sporządzania mpzp, i zawiadomieniu organów ustawowo określonych do uzgadniania i opiniowania projektu plan – wpłynęło 6 pism z wnioskami, które po rozpatrzeniu przez Prezydenta Miasta Elbląga zostały uwzględnione.

Opinia Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej do projektu planu wpłynęła 5 maja 2017r.

MKUA pozytywnie zaopiniowała przedłożony projekt planu pod warunkiem przeanalizowania jego ustaleń pod kątem zmniejszenia intensywności zabudowy na terenach MN2a oraz MN3 oraz innych zawartych w opinii uwag.

Przedstawiono i omówiono na spotkaniu 11 maja 2017r. w/w opinię Prezydentowi Miasta Elbląga wraz z rekomendacjami Departamentu Urbanistyki i Architektury dotyczącymi zasadności uwzględnienia uwag w niej zawartych, w obecności dyrektora Departamentu Gospodarki Nieruchomościami i Geodezji. W efekcie wprowadzono do ustaleń planu korekty według niżej przedstawionego stanowiska Prezydenta.

Rozpatrzenie opinii MKUA

– Treść uwagi – Propozycja zmiany projektu poprzez przesunięcie projektowanej drogi KDD1/2 w kierunku wschodnim celem maksymalnego wykorzystania działek gminnych. Następnie propozycja podziału obszaru stanowiącego własność gminy na działki o wielkości 900m<sup>2</sup>, wyłącznie dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej, jak również rezygnacja z zabudowy mieszkaniowej na terenie MN2b, ze względu na skomplikowane stosunki własnościowe, z utrzymaniem dotychczasowego sposobu użytkowania i połączenia z terenem MN1b.

Stanowisko Prezydenta – Projekt przedstawiony do opiniowania nie wyklucza komasacji działek o wielkości około 900m<sup>2</sup> dla jednorodzinnej zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej a jednocześnie dopuszcza, przy stosownych ograniczeniach, zawartych w zapisach planu wprowadzenie zabudowy bliźniaczej, pozostawiając tym samym większe spektrum zabudowy i zagospodarowania terenu. Przesunięcie drogi w kierunku wschodnim nie ułatwi uregulowania istniejących stosunków własnościowych, a wręcz je utrudni.

– Treść uwagi – Zakończenie drogi KDD1/2 wraz z zawrotką powinno znaleźć się na terenie MN3.

Stanowisko Prezydenta – Byłaby to znaczna ingerencja w teren prywatny mogąca być kwestią sporną.

– Treść uwagi – Korekta dotycząca zakresu obiektów objętych ochroną konserwatorską.

Stanowisko Prezydenta – Zapisy planu obejmują ochroną obiekty stanowiące układ urbanistyczno-architektoniczny w sensie rozmieszczenia przestrzennego, jak i nieprzekształconej formy poszczególnych budynków, nie dopuszczając do dalszych odkształceń zarówno architektury jak i urbanistyki.

– Treść uwagi – Propozycja wykreślenia zapisu w Rozdz.2. § 9 ust. 5 pkt 1.b

Stanowisko Prezydenta – Uwaga techniczna dotycząca techniki legislacyjnej.

– Treść uwagi – Do § 9 ust. 6 pkt 1-3 oraz ust.7 p.2 i ust.8 – wniesiono zastrzeżenia o zbyt dużej rozpiętości granicznych intensywności, tj. od 0,1 do 0,45 w odniesieniu do wielkości działek.

Stanowisko Prezydenta – Przyjęte w projekcie wskaźniki uwzględniają istniejący zróżnicowany stan zabudowy, zagospodarowania i wielkości działek.

– Treść uwagi – Teren MN2 wskazuje się jako predysponowany wyłącznie dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej. Proponuje się zmniejszenie intensywności zabudowy i ustalenia jej w granicach 0,2-0,3, zmniejszenie maksymalnej powierzchni zabudowy do 20% oraz zwiększenie minimalnej powierzchni biologicznie czynnej do 40%. Kąt nachylenia dachów budynków należy przyjąć zgodnie z kątem nachylenia budynków zabytkowych, tj. od 40-50% a wielkość działek 850-950m<sup>2</sup>.

Stanowisko Prezydenta – Zmniejszenie intensywności zabudowy i zagospodarowania działek, wprowadzając jednocześnie dodatkowy wymóg związany z kątem nachylenia połaci dachowych zabudowy, ogranicza spektrum ewentualnych zainteresowanych budową na tym obszarze. Należy zaznaczyć, że przyjęte w projekcie wskaźniki i parametry nie określają zabudowy i zagospodarowania jako nadmiernie intensywnych, a kąty nachylenia połaci dachowych są zbliżone do występujących w zabudowie historycznej, ale pozwalające bardziej funkcjonalnie wykorzystywać poddasze.

– Treść uwagi – Należy zmienić standardy zabudowy i zagospodarowania określone dla terenu MN3, tj.: przede wszystkim rozważyć obniżenie zabudowy szeregowej do 1,5 kondygnacji, co wiąże się ze zmianą wszystkich wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenu.

Stanowisko Prezydenta – Przyjęcie propozycji ograniczenia wysokości zabudowy stanowiłoby dobre rozwiązanie dla kompozycji przestrzennej obszaru, jednak jest sprzeczne z wnioskiem właściciela terenu, który wnosi o wyższe wskaźniki zabudowy i zagospodarowania niż przyjęte w projekcie planu, również zapewniające zagospodarowanie wprowadzające ład przestrzenny.

– Treść uwagi – Ustalenie w zapisach dotyczących terenu MN3 kierunku kalenicy w stosunku do ulicy Niepodległości.

Stanowisko Prezydenta – Przyjęte ustalenie ograniczy możliwości przyszłych rozwiązań projektowych. Projekt budowlany uwzględniający istniejące formy zabudowy i zagospodarowania w najbliższym otoczeniu, można harmonijnie wkomponowywać zabudowę w otoczenie - przyjmując rozwiązanie przyszłej zabudowy zarówno w układzie kalenicowym czy też szczytowym.

– Treść uwagi – Wprowadzenie korekty porządkującej do legendy rysunku planu.

Stanowisko Prezydenta – Proponowana zmiana uściśli zapisy legendy rysunku planu i rozwieje ewentualne wątpliwości interpretacyjne.

Uwagi z rekomendacją pozytywną zostały wprowadzone do projektu planu, który następnie 16 maja 2017r. wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wysłany do organów właściwych celem uzgadniania i opiniowania. W efekcie wszystkie uzgodnienia były pozytywne bez uwag. W przypadku opiniowania wpłynęły dwie opinie z uwagami, które uwzględniono w zapisach projektu planu w zakresie zachowującym wymogi techniki legislacyjnej, wymaganej przy sporządzaniu aktu prawa miejscowego jakim jest miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego i zgodności z aktami prawnymi wyższego rzędu.

Projekt planu wyłożono do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 25 lipca 2017r. do 28 sierpnia 2017r. Dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami odbyła się 1 sierpnia 2017r. Uwagi nie wpłynęły.

## **II. Zgodność z wynikami analizy dotyczącej oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta Elbląg.**

W 2014 roku dokonano, zgodnie z art. 32 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, oceny aktualności opracowań planistycznych, w tym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy - miasto 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 pozytywne rekomendacje w sprawie zasadności przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla niniejszego obszaru na wniosek z 24.03.2014r Departamentu Gospodarki Nieruchomościami i Geodezji Urzędu Miejskiego w Elblągu, dotyczący aktualizacji ustaleń dla działek: 662/2, 665/1, 669/2, 672/2 i 672/4, obręb geodezyjny nr 4, który generalnie dotyczył zmiany przeznaczenia terenu z funkcji sakralnej na zabudowę mieszkaniową jednorodziną. W załączeniu do wniosku przedstawiono propozycję podziału działek w w/w kompleksie, celem ich skomunikowania z drogą – co pokrywa się z rozwiązaniami

przyjętymi w projekcie planu. Wniosek uzasadniono zainteresowaniem mieszkańców miasta gruntami usytuowanymi w tym obszarze pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną a gmina miasto Elbląg planuje poszerzyć ofertę inwestycyjną w tym zakresie.

Projektowane zagospodarowanie terenu objętego planem jest zgodne z ustaleniami zawartymi w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy - Miasta Elbląg ( Uchwała nr XXXIII/825/2006 Rady Miejskiej w Elblągu z dnia 26 października 2006r. zmieniona Uchwała nr XXVI/580/2010 Rady Miejskiej w Elblągu z dnia 21 stycznia 2010r.). Obszar planu znajduje się w strefie D1– 46M – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o charakterze historycznych przedmieść.

Analizowany teren jest objęty obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego Zakrzewo-Centrum cz.B uchwalonym Uchwałą IX/260/99 Rady Miejskiej w Elblągu z dnia 26 sierpnia 199r. r. Jednakże z uwagi na ważny interes społeczny właścicieli i gminy miasta Elbląg, dotyczący racjonalnego zagospodarowania i zabudowy gruntów objętych planem, przystąpiono do zmiany w/w planu we fragmencie objętym granicami niniejszego projektu planu.

### **III. Odniesienie ustaleń planu do opracowanej analizy zasadności przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.**

Na obszarze objętym planem przeważa funkcja mieszkaniowa i tereny niezagospodarowane. Sporządzony projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uwzględnia zagadnienia zasad zagospodarowania przestrzennego, zagadnienia prawne, ekonomiczne, środowiskowe i rozwojowe przedstawione w analizie przedplanistycznej.

Najkorzystniejszą formą zagospodarowania terenu w kontekście zbadanego istniejącego stanu faktycznego i prawnego jest:

- utrzymanie i rozwój funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej – obiekty bliźniacze, wolnostojące i w układzie szeregowym na działce w narożniku ulic Niepodległości i M. Konopnickiej, w otoczeniu zieleni, z wysokim wskaźnikiem powierzchni biologicznie czynnej;
- ochrona walorów historycznego układu urbanistyczno-architektonicznego poprzez ustalenia planu, gdyż żadna forma ochrony konserwatorskiej nie występuje;
- wyznaczenie publicznej drogi dojazdowej umożliwiającej obsługę komunikacyjną działek wewnątrz zespołu zabudowy porządkujące strukturę własnościową gruntów, co w efekcie pozwala na pozyskanie wielu działek o charakterze działek budowlanych.

Analiza chłonności terenu wykazała możliwość efektywnego wykorzystania terenów pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną w obszarze posiadającym infrastrukturę techniczną , społeczną i otoczenie komunikacyjne, wymagające jedynie budowy 185 metrowego odcina publicznej drogi dojazdowej i krótkich odcinków sieci infrastrukturalnej. Ustalono przeznaczenie pod nowe funkcje tereny do tego optymalnie przystosowane, zważając na uwarunkowania i specyfikę rozpatrywanego obszaru, a w szczególności jego cechy kulturowo - środowiskowe.

### **IV. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.**

Projekt miejscowego planu zmieniający ustalenia obowiązującego planu miejscowego wprowadza zmiany w zakresie przeznaczenia terenów oraz zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów. Zmiany w zakresie przeznaczenia w szczególności dla terenów przeznaczonych w obowiązującym planie miejscowym na cele sakralne na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej przyniesie korzyści do budżetu miasta w postaci podatków i sprzedaży nieruchomości gminnych. Natomiast zmiany, które ograniczają możliwość zagospodarowania na istniejących terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej mogą spowodować wystąpienie opłat i odszkodowań, o których mowa w art. 36 ustawy.

Większość z oszacowanych w prognozie dochodów i kosztów wystąpi jedynie w przypadku, gdy zrealizowany zostanie projektowany układ drogowy tj. droga KDD 1/2. Warunkuje ona możliwość zagospodarowania i zabudowy niezabudowanych terenów oznaczonych symbolem MN2.a i MN2.b zgodnie z ustaleniami planu miejscowego, a co za tym idzie sprzedaż gruntów miejskich oraz zapewnienie im dostępu do sieci infrastruktury technicznej.

W celu ograniczenia kosztów związanych z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należy dążyć do pozyskania jak największych środków zewnętrznych w tym dotacji unijnych. Pozyskanie różnego rodzaju wsparcia pozwoli na znaczne odciążenie budżetu miasta i szybszą realizację określonych w prognozie inwestycji.

Wydatki i wpływy do budżetu miasta związane z uchwaleniem planu miejscowego będą wynikały nie tylko z samej zmiany planu, ale uzależnione będą od aktualnej koniunktury gospodarczej, popytu i podaży nieruchomości na rynku nieruchomości, preferencji inwestorów oraz wielu innych czynników, które trudno dokładnie przewidzieć.

ZESTAWIENIE ZBIORCZE KOSZTÓW I PRZYCHODÓW		
Opis	Szacunkowa wartość	Suma
PRZYCHODY		
Podatki od nieruchomości (w skali rocznej)	14 300	938 800
Oплата planistyczna	45 500	
Sprzedaż nieruchomości	879 000	
KOSZTY MIASTA		
Wykup pod drogę publiczną KDD 1/2	114 300	114 300
KOSZTY MIASTA PONOSZONE WSPÓLNIE ZE SPÓŁKAMI SAMORZĄDOWYMI		
Infrastruktura wodociągowa	220 000	1 969 800
Infrastruktura kanalizacji sanitarnej	760 000	
Infrastruktura kanalizacji deszczowej	550 000	
Budowa drogi wraz z oświetleniem	430 800	