

**UCHWAŁA NR LI/376/2022
RADY GMINY ELBLĄG**

z dnia 29 grudnia 2022 r.

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu terenu obrębu geodezyjnego Kazimierzowo obejmującego swoim zakresem działki nr 157/8 i nr 157/9.

Na podstawie art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U.z 2022 r. poz. 503, zm. poz.1846, poz. 2185) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 559 zm. poz. 1005, poz.1079,poz.1561), w związku z uchwałą Nr XV/110/2019 Rady Gminy Elbląg z dnia 28 listopada 2019 r. w sprawie przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu terenu obrębu geodezyjnego Kazimierzowo uchwała się, co następuje:

§ 1.1 Stwierdza się, że zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu terenu obrębu geodezyjnego Kazimierzowo, obejmującego swoim zakresem działki nr 157/8 i nr 157/9, nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Elbląg”, uchwalonego uchwałą Nr XXXII/248/2021 Rady Gminy Elbląg z dnia 24 czerwca 2021 r.

2. Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu terenu obrębu geodezyjnego Kazimierzowo, obejmującego swoim zakresem działki nr 157/8 i nr 157/9, w granicach obszaru objętego planem miejscowym określonych na załączniku Nr 1 do niniejszej uchwały w skali 1:1000, zwaną dalej planem, a integralne części uchwały stanowią:

- 1) załącznik Nr 1 - rysunek planu w skali 1:1000,
- 2) załącznik Nr 2 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu,
- 3) załącznik Nr 3 - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania,
- 4) załącznik Nr 4 - zbiór danych przestrzennych w postaci dokumentu elektronicznego.

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 2. Plan obejmuje obszar działek nr 157/8 i nr 157/9 obręb geodezyjny Kazimierzowo o powierzchni 1,6641 ha, położony we wschodniej części wsi Kazimierzowo gmina Elbląg, po północnej stronie ulicy Nowodworskiej, tj. drogi publicznej powiatowej nr 1104 N.

§ 3. Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) teren zabudowy usługowej oraz obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, oznaczony na rysunku planu literami **UP**;
- 2) teren wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczony na rysunku planu literami **WS**.

§ 4.1. Dla każdego wydzielonego liniami rozgraniczającymi terenu, oznaczonego symbolem, obowiązują jednocześnie ustalenia ogólne określone w **Rozdziale 2** i ustalenia szczegółowe określone w **Rozdziale 3** dla danego terenu.

2. Do obowiązujących ustaleń planu należą następujące oznaczenia graficzne:

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 3) pas terenu ochrony funkcyjnej istniejącej linii napowietrznej SN-15kV;
- 4) obszar, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi od strony morza jest niskie i wynosi 0,2% (raz na 500 lat);

- 5) obszar szczególnego zagrożenia powodzią od strony morza, w tym morskich wód wewnętrznych, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1% (raz na 100 lat);
 - 6) symbole i określenia przeznaczenia terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi;
 - 7) wymiarowanie.
3. Do elementów informacyjnych, niebędących ustaleniami planu miejscowego, należą następujące oznaczenia graficzne: kierunki przebiegu drogi publicznej powiatowej nr 1104N.

§ 5. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **uchwale** - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy;
- 2) **rysunku planu** - należy przez to rozumieć rysunek zmiany miejscowego planu na mapie sytuacyjno - wysokościowej w skali 1:1000, stanowiący załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały;
- 3) **obszarze planu** - należy przez to rozumieć obszar zawarty w granicach obszaru objętego planem miejscowym;
- 4) **liniach rozgraniczających** - należy przez to rozumieć linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 5) **maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię ograniczającą fragment terenu, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków i wiat;
- 6) **terenie** - należy przez to rozumieć teren wyznaczony na rysunku planu miejscowego liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem składającym się z liczby wskazującej kolejny numer terenu oraz liter określających rodzaj przeznaczenia i sposób zagospodarowania terenu;
- 7) **budynku głównym** – należy przez to rozumieć budynek usługowy, produkcyjny, składowy, magazynowy lub o funkcji mieszanej z w/w, służący do realizacji przeznaczenia terenu wymienionego w § 6 ust. 1 pkt 1;
- 8) **obiekcie towarzyszącym** – należy przez to rozumieć wiatę lub budynek z pomieszczeniami pomocniczymi, technicznymi, gospodarczymi i garażowymi, niezbędnymi do funkcjonowania budynku realizowanego zgodnie z przeznaczeniem terenu;
- 9) **dachu płaskim** - należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci nie większym niż 12°;
- 10) **uciążliwości** - należy przez to rozumieć przekroczenie standardów jakości środowiska określonych w obowiązujących przepisach odrębnych;
- 11) **przepisach odrębnych** - należy przez to rozumieć przepisy ustaw, aktów wykonawczych oraz prawa miejscowego.

Rozdział 2.

Ustalenia ogólne - Przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów

§ 6. 1. Przeznaczenie terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi:

- 1) teren zabudowy usługowej oraz obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, oznaczony na rysunku planu symbolem **1 UP**, na którym obowiązują szczegółowe zasady zagospodarowania określone w § 7;
- 2) teren wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczony na rysunku planu symbolem **2 WS**, na którym obowiązują szczegółowe zasady zagospodarowania określone w § 8.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) zagospodarowanie terenów w obszarze planu musi uwzględniać istniejące:
 - a) przebiegi sieci infrastruktury technicznej, z zachowaniem odległości od tych sieci wymaganych przepisami odrębnymi i normami oraz możliwości dostępu w celu napraw i konserwacji zgodnie z przepisami odrębnymi – dopuszcza się przebudowy w/w sieci, zmiany ich przebiegu lub likwidację sieci wyłączonych z eksploatacji;
 - b) rowy melioracyjne z zapewnieniem nienaruszalnego przepływu wód;

2) w obszarze planu dopuszcza się:

- a) zielen towarzyszącą;
- b) budowę urządzeń budowlanych związanych z realizowanymi obiektami budowlanymi;
- c) budowę niezbędnych sieci uzbrojenia terenu z uwzględnieniem przepisów odrębnych.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

1) ustala się zakaz:

- a) realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, wymienionych w przepisach odrębnych – zakaz ten nie dotyczy inwestycji telekomunikacyjnych realizowanych zgodnie z przepisami odrębnymi oraz niezbędnych sieci uzbrojenia terenu;
- b) lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii wymienionych w przepisach odrębnych;
- c) lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi;

2) należy przyjąć dopuszczalny poziom hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi z uwzględnieniem przeznaczenia terenu;

3) gospodarka odpadami winna odbywać się zgodnie z obowiązującymi wymaganiami przepisów odrębnych;

4) zasięg uciążliwości dla środowiska prowadzonej działalności gospodarczej winien być ograniczony do granic terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny, a prowadzona działalność gospodarcza nie może powodować pogorszenia warunków zamieszkiwania i użytkowania sąsiednich terenów, w szczególności budynków i lokali przeznaczonych na pobyt ludzi;

5) działalność usługową, produkcyjną, składową i magazynową należy prowadzić przy zastosowaniu rozwiązań organizacyjnych, technicznych i technologicznych ograniczających negatywne oddziaływanie tych obiektów na otoczenie, w szczególności na sąsiednie budynki oraz lokale przeznaczone na pobyt ludzi;

6) projektowane użytkowanie i zagospodarowanie terenu nie może stanowić źródła zanieczyszczeń dla środowiska wodno – gruntowego - należy zastosować takie rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne, aby przeciwdziałać zagrożeniom środowiskowym;

7) roboty budowlane należy prowadzić w taki sposób, aby nie dopuścić do zanieczyszczenia wód powierzchniowych i podziemnych, ani też pogorszenia ich stanu ilościowego i jakościowego;

8) wody opadowe i roztopowe z utwardzonych nawierzchni dróg, parkingów, placów manewrowych i innych zanieczyszczonych, a także inne ścieki, przed odprowadzeniem do odbiornika muszą spełniać wymagania określone w przepisach odrębnych, ponadto należy stosować nawierzchnie umożliwiające infiltrację niezanieczyszczonych wód opadowych do gruntu oraz wprowadzanie tzw. zielonych ogrodzeń (parkanów) i innych rozwiązań zwiększających udział terenów zielonych;

9) ustala się nakaz ochrony gatunków dziko występujących roślin, zwierząt i grzybów oraz ich siedlisk przyrodniczych objętych ochroną, z dopuszczeniem odstępstwa od zakazów obowiązujących w stosunku do gatunków chronionych z uwzględnieniem przepisów odrębnych.

4. **Zasady kształtowania krajobrazu:** ustala się realizację zabudowy na działce budowlanej w formie zagrody żuławskiej z zabudową zblokowaną w układzie krzyżowym, kątowym lub wzdłużnym, bądź w formie zagrody wielobudynkowej.

5. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:** uwzględnić położenie obszaru planu w strefie pośredniej ochrony konserwatorskiej, obejmującej układ ruralistyczny wsi Kazimierzowo figurujący w wojewódzkiej ewidencji zabytków, w której:

1) zakłada się równorzędność priorytetów konserwatorskich z innymi priorytetami;

2) w zagospodarowaniu terenów należy uwzględnić historyczne formy zagospodarowania;

3) w przypadku nowej zabudowy należy ją pod względem linii zabudowy, skali gabarytów, usytuowania i formy dachu kształtować w nawiązaniu do tradycji historycznych - w zabudowie tej należy w sposób harmonijny łączyć tradycję ze współczesnością.

6. **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:** nie ustala się z uwagi na brak występowania obszarów przestrzeni publicznych.

7. **Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalna i minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalna wysokość zabudowy, minimalna liczba miejsc do parkowania w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów:** w celu ochrony przestrzeni powietrznej przed przeszkodami lotniczymi zastosowanie mają przepisy odrębne.

8. **Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym 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:**

1) zagospodarowanie terenów w obszarze planu musi uwzględniać:

a) wyznaczone na rysunku planu obszary:

- na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi od strony morza jest niskie i wynosi 0,2% (raz na 500 lat);
- szczególnego zagrożenia powodzią od strony morza, w tym morskich wód wewnętrznych, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1% (raz na 100 lat);

b) położenie całego obszaru planu w obszarze zagrożenia powodziowego narażonym na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego lub budowli pasa technicznego;

2) w obszarze planu ustala się obowiązek:

- a) zastosowania rozwiązań technicznych i konstrukcyjnych zabezpieczających budynki przed wzrostem poziomu wód gruntowych oraz wód powodziowych;
- b) zapewnienia bezpiecznych powodziowo dróg ewakuacji;

3) na obszarze, o którym mowa w pkt 1 lit. a tiret drugie:

- a) możliwe jest wprowadzenie nowej zabudowy po uprzednim zabezpieczeniu terenu lub inwestycji ponad rzędną wody stuletniej poprzez wyniesienie posadzki parteru obiektów budowlanych do poziomu 1%-wej wody powodziowej oraz zabezpieczenie co najmniej do 0,7 m powyżej tego poziomu;
- b) ustala się obowiązek uwzględnienia ograniczeń w zagospodarowaniu wynikających z przepisów odrębnych.

9. **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:** nie ma potrzeby ustalania.

10. **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**

1) wyznacza się pas terenu ochrony funkcyjnej istniejącej linii napowietrznej elektroenergetycznej SN - 15 kV w odległości 7,0 m od osi linii (licząc w poziomie), tak jak wrysowano na rysunku planu, w obrębie którego obowiązują ustalenia określone **w pkt 2**;

2) w obrębie pasa, o którym mowa **w pkt 1**, obowiązuje:

- a) zakaz sadzenia drzew;
- b) lokalizowanie zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi i normami;
- c) zakaz sytuowania pomieszczeń oraz miejsc dostępnych dla ludzi w strefach, w których pole elektromagnetyczne przekracza dopuszczalne wartości określone w przepisach odrębnych i normach;

3) pas, o którym mowa **w pkt 1**, ulega likwidacji na odcinkach, na których nastąpi demontaż linii napowietrznej;

- 4) wprowadza się nakaz zapewnienia dostępności do rowu melioracyjnego, znajdującego się na terenie **2 WS**, zgodnie z przepisami odrębnymi, ponadto należy pozostawić pas wolny od nasadzeń i ogrodzeń szerokości min. 3,0 m od górnej krawędzi skarpy;
- 5) ustala się obowiązek uwzględnienia stref kontrolowanych dla projektowanych gazociągów, zgodnie z przepisami odrębnymi.

11. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) powiązanie obszaru planu z zewnętrznym układem komunikacyjnym zapewnia droga powiatowa nr 1104 N, tj. ulica Nowodworska, przylegająca do obszaru planu;
- 2) zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci wodociągowej;
- 3) należy zapewnić odpowiednią ilość wody dla celów przeciwpożarowych do zewnętrznego gaszenia pożaru dla terenów i obiektów zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) odprowadzenie ścieków docelowo do gminnego systemu kanalizacji - do czasu powstania systemu zbiorczej kanalizacji dopuszcza się stosowanie rozwiązań zgodnych z przepisami odrębnymi;
- 5) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do istniejącej sieci melioracyjnej z uwzględnieniem zapisu w **ust. 3 pkt 8** – dopuszcza się odprowadzenie niezanieczyszczonych wód opadowych i roztopowych bezpośrednio do gruntu w granicach działki z możliwością gromadzenia ich w zbiornikach w celu późniejszego wykorzystania;
- 6) budowa systemów telekomunikacyjnych, w tym szerokopasmowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej;
- 8) dopuszcza się zaopatrzenie w gaz ziemny;
- 9) zaopatrzenie w ciepło z wykorzystaniem źródeł indywidualnych w oparciu o niskoemisyjne lub nieemisyjne systemy ogrzewania.

12. **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów:** nie określa się ze względu na brak potrzeby takiego zagospodarowania.

13. **Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:** ustala się 30%.

14. **Minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych:** 0,5 ha.

Rozdział 3.

Ustalenia szczegółowe – Karty terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi

§ 7. Karta terenu 1 UP (powierzchnia – 1,604 ha)

1. **Przeznaczenie terenu:** teren zabudowy usługowej oraz obiektów produkcyjnych, składów i magazynów.

2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- 1) ustala się budowę budynków usługowych (w tym handlowych) oraz budynków produkcyjnych, składów i magazynów wraz z obiektami towarzyszącymi;
- 2) dopuszcza się:
 - a) remonty, przebudowę i zmianę sposobu użytkowania istniejących budynków na zgodny z przeznaczeniem terenu określonym w planie;
 - b) rozbudowę i nadbudowę istniejących budynków z uwzględnieniem warunków określonych w **ust. 3**;
 - c) funkcję mieszaną w budynkach zgodną z przeznaczeniem terenu określonym w planie;
 - d) rozbiórkę istniejących budynków;
 - e) realizację niezbędnych sieci i obiektów uzbrojenia terenu związanych z bezpośrednią obsługą terenu **1 UP**;
 - f) wszelką działalność usługową (w tym handlową), produkcyjną, składową i magazynową spełniającą wymóg określony w **§ 6 ust. 3 pkt 1**.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) intensywność zabudowy - od 0,01 do 1,2;
- 2) powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 60% powierzchni działki;
- 3) minimalny udział powierzchni działki biologicznie czynnej: 20% powierzchni działki budowlanej;
- 4) wysokość zabudowy:
 - a) budynki o wysokości do 10,0 m, ale poziom najwyższej położonego punktu połączenia dachowej nie może przekroczyć 10,0 m n.p.m.;
 - b) wiaty o wysokości do 6,5 m, ale poziom najwyższej położonego punktu połączenia dachowej nie może przekroczyć 6,5 m n.p.m.;
 - c) budowle inne niż wiaty o wysokości do 12,0 m n.p.m. z wyłączeniem inwestycji telekomunikacyjnych realizowanych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) ustala się zakaz budowy podpiwniczeń;
- 6) budynki główne o rzucie prostokąta;
- 7) ustalenia w zakresie minimalnej liczby miejsc do parkowania i sposób ich realizacji:
 - a) dla działalności usługowej nie mniej niż 4 miejsca do parkowania do 100 m² powierzchni użytkowej usług lub powierzchni sprzedaży i dodatkowo 4 miejsca do parkowania na każde 1000 m² powyżej 100 m² - do obliczeń ilości miejsc nie uwzględnia się powierzchni magazynowej;
 - b) dla działalności produkcyjnej nie mniej niż 2 miejsca na każdych 10 zatrudnionych;
 - c) dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości zgodnej z przepisami odrębnymi;
 - d) miejsca do parkowania mogą być realizowane jako naziemne, wkomponowane w zagospodarowanie terenu, lub jako wbudowane w budynki;
- 8) ustala się maksymalną nieprzekraczalną linię zabudowy tak jak wrysowano na rysunku planu:
 - a) 13,0 m od linii rozgraniczającej drogi powiatowej nr 1104N, tj. granicy działki nr 190/4;
 - b) 5,0 m od linii rozgraniczającej drogi wewnętrznej, tj. granicy działki nr 157/6;
 - c) 5,0 m od linii rozgraniczającej terenu **2 WS**;
- 9) dachy dwuspadowe symetryczne o nachyleniu połaci do 45° kryte dachówką ceramiczną lub materiałem w kolorze naturalnej dachówki, a na budynkach o wysokości do 7,5 m oraz wiatkach dopuszcza się także dachy płaskie;
- 10) dachy budynków głównych wg rozwiązań indywidualnych;
- 11) wyklucza się siding, okładziny kamienne na całej elewacji, betonowe kolumnady, obiekty towarzyszące z blachy trapezowej i falistej.

4. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: ustala się zakaz wprowadzania funkcji mieszkaniowej.

5. Zasady obsługi w zakresie komunikacji: ustala się obsługę komunikacyjną z przylegających do obszaru planu dróg wewnętrznej (działki nr 157/6) i publicznej powiatowej nr 1104N, tj. ulicy Nowodworskiej (działki nr 190/4).

§ 8. Karta terenu 2 WS (powierzchnia – 0,0601 ha)

1. **Przeznaczenie terenu:** teren wód powierzchniowych śródlądowych.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) należy zachować drożność istniejącego rowu melioracyjnego - chronić przed zasypaniem i zanieczyszczeniem;
- 2) dopuszcza się zieleń od niskiej do wysokiej w sąsiedztwie istniejącego cieku wodnego;
- 3) ustala się 100% powierzchni terenu biologicznie czynnej.

3. **Zasady obsługi w zakresie komunikacji:** ustala się obsługę komunikacyjną przez sąsiadujący, wyznaczony w obszarze planu teren **1 UP**.

Rozdział 4. Przepisy końcowe

§ 9. W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego terenu obrębu Kazimierzowo, uchwalonym uchwałą Nr XXXIII/150/05 Rady Gminy Elbląg z dnia 20 października 2005 r. (Dz. Urz. Woj. Warm. - Maz. z 2006 r. Nr 16, poz. 419), tracą moc ustalenia w granicach obszaru objętego planem miejscowym określonych na rysunku planu (dla działek nr 157/8 i nr 157/9), stanowiącym załącznik Nr 1 do uchwały, w obrębie których wprowadza się ustalenia niniejszej uchwały.

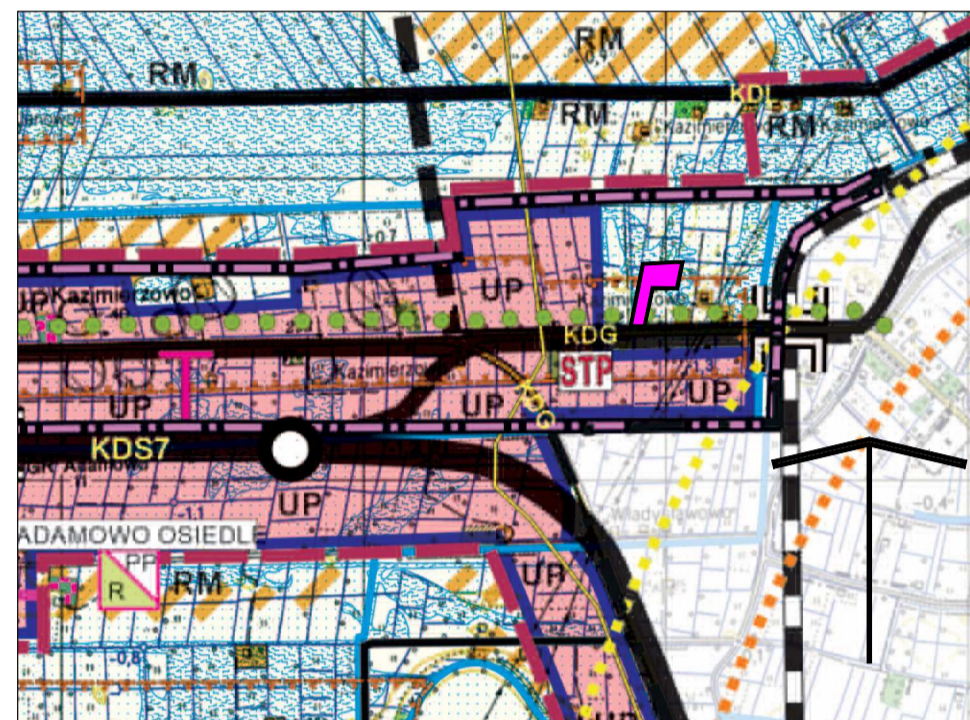
§ 10. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Elbląg.

§ 11. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko - Mazurskiego oraz podlega publikacji na stronie internetowej gminy.

Przewodnicząca Rady Gminy
Elbląg

Barbara Bruzdewicz

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY ELBLĄG (uchwalone uchwałą Nr XXXII/248/2021 Rady Gminy Elbląg z dnia 24.06.2021 r.)



LEGENDA:

- OBSZAR OBJĘTY PLANEM MIEJSCOWYM
- GRANICA OPRACOWANIA / GRANICA GMINY ELBLĄG
- GRANICA OBRĘBU
- GRANICE STREF I ICH OZNACZENIA: 1 - STREFA TRANSPORTOWA, RT, E2, E3, E4, E5, E6, E7, E8, E9, E10, E11, E12, E13, E14, E15, E16, E17, E18, E19, E20, E21, E22, E23, E24, E25, E26, E27, E28, E29, E30, E31, E32, E33, E34, E35, E36, E37, E38, E39, E40, E41, E42, E43, E44, E45, E46, E47, E48, E49, E50, E51, E52, E53, E54, E55, E56, E57, E58, E59, E60, E61, E62, E63, E64, E65, E66, E67, E68, E69, E70, E71, E72, E73, E74, E75, E76, E77, E78, E79, E80, E81, E82, E83, E84, E85, E86, E87, E88, E89, E90, E91, E92, E93, E94, E95, E96, E97, E98, E99, E100
- HELENOWO OSRODKI III RZĘDU/ NAZWY MIEJSCOWOŚCI
- INFRASTRUKTURA - KOMUNIKACJA:**
 - ISTNIEJĄCA DROGA EKSPRESOWA: KD57
 - ISTNIEJĄCE DROGI GŁÓWNE: KDG
 - PROJEKTOWANE DROGI - GŁÓWNE: KDG
 - POZOSTAŁE DROGI: ZBIORCZE - KDZ, LOKALNE - KDL
 - ISTNIEJĄCE LINIE KOLEJOWE ZNACZENIA REGIONALNEGO
 - WĘZŁY DROGOWE
 - MOST LUB WIADUKT / MOST ZWODZONY LUB MOST PONTONOWY / PRZEPRAWA PROMOWA
- INFRASTRUKTURA:**
 - ROWY MELIORACYJNE PODSTAWOWE
 - WAŁY CZOŁOWE/ WAŁY OCHRONNE
- ELEMENTY KULTUROWO CENNE:**
 - GRANICA STREFY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ
- KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO:**
 - RM - ISTNIEJĄCA POJEDYNCZA ZABUDOWA ZAGRODOWA
 - RM - REZERWA POD ZABUDOWĘ Z PRZEWAGĄ FUNKCJI ZAGRODOWEJ - ZABUDOWA ROZPROSZONA
 - UP/UP/MN - TERENY ZABUDOWY: USŁUGOWEJ, PRZEMYSŁOWEJ, PRODUKCYJNO-SKŁADOWEJ; UP/MN - TERENY ZABUDOWY: USŁUGOWEJ I PRODUKCYJNEJ Z DOPUSZCZENIEM FUNKCJI MIESZKANIOWEJ
 - MOP/STP - MIEJSCA OBSŁUGI PODROZNYCH / STACJA TANKOWANIA PALIW
 - R - TERENY PRZESTRZENI PUBLICZNEJ I REKREACJI PRZYNALEŻNE DO CAŁEJ MIEJSCOWOŚCI LUB OBRĘBU
 - GRANICE OBOWIĄZUJĄCYCH MPZP
 - GRANICE MPZP W TRAKCIE OPRACOWYWANIA
- INFORMACJE:**
 - SZLAK NADZALEWOWY
 - OBSZARY SZCZEGÓLNEGO ZAGROZENIA POWODZI RAZ NA STO LAT/ OBSZARY NARAŻONE NA NIEBEZPIECZYSTWO POWODZI
 - STREFA ODDZIAŁYWANIA OD LOTNISKA, DOTYCZY OGRANICZENIA WYSOKOŚCI BUDOWLI W KAŻDEJ STREFIE



GMINA ELBLĄG
ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA FRAGMENTU TERENU OBRĘBU GEODEZYJNEGO KAZIMIERZOWO OBEJMUJĄCEGO SWOIM ZAKRESEM DZIAŁKI NR 157/8 I NR 157/9

RYSUNEK PLANU 1:1000
Powierzchnia planu - 1,6641 ha

Załącznik Nr 1
do uchwały Nr LI/376/2022
Rady Gminy Elbląg
z dnia 29 grudnia 2022 r.

- LEGENDA:**
- GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM
 - OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU MIEJSCOWEGO:**
 - LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
 - MAKSYMALNA NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
 - PAS TERENU OCHRONY FUNKCyjNEJ ISTNIEJĄCEJ LINII NAPowIETRZNEJ SN-15 kV
 - OBSZAR, NA KTÓRYM PRAWDOPODOBIEŃSTWO WYSTĄPIENIA POWODZI OD STRONY MORZA, JEST NISKIE I WYNOŚI 0,2% (RAZ NA 500 LAT)
 - OBSZAR SZCZEGÓLNEGO ZAGROZENIA POWODZI OD STRONY MORZA, W TYM WÓD WEWNĘTRZNYCH, NA KTÓRYM PRAWDOPODOBIEŃSTWO WYSTĄPIENIA POWODZI JEST ŚREDNIE I WYNOŚI 1% (RAZ NA 100 LAT)
 - UP - TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ ORAZ OBIEKTÓW PRODUKCYJNYCH, SKŁADÓW I MAGAZYNÓW
 - WS - TEREN WÓD POWIERZCHNIOWYCH ŚRÓDLĄDOWYCH
 - WYMIAROWANIE
 - ELEMENTY INFORMACYJNE NIEBĄDĄCE USTALENIAMI PLANU MIEJSCOWEGO:**
 - KIERUNKI WYLOTOWE DROGI POWIATOWEJ NR 1104N

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA FRAGMENTU TERENU OBRĘBU GEODEZYJNEGO KAZIMIERZOWO	
ORGAN SPORZĄDZAJĄCY PLAN: Wójt Gminy Elbląg	
Projektant	mgr inż. Marzena Osuch Uprawnienia urbanistyczne zgodnie z art.5 pkt 1 ustawy
Opracowanie przyrodnicze	mgr Tomasz Kamiński Biegły w zakresie ochrony przyrody Świadectwo Wojewody Pomorskiego Nr 082
Skala	1 : 1000
Data	2022 rok

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LI/376/2022

Rady Gminy Elbląg

z dnia 29 grudnia 2022 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu terenu obrębu geodezyjnego Kazimierzewo, obejmującego swoim zakresem działki nr 157/8 i nr 157/9.

W okresie wyłożenia projektu zmiany planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu w dniach **od 07 lutego 2022 r. do 08 marca 2022 r.** (z wyjątkiem sobót i niedziel) oraz w terminie **14 dni po tym okresie, tj. do 22 marca 2022 r., nie wniesiono żadnych uwag.**

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr LI/376/2022

Rady Gminy Elbląg

z dnia 29 grudnia 2022 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu terenu obrębu geodezyjnego Kazimierzewo, obejmującego swoim zakresem działki nr 157/8 i nr 157/9.

Realizacja zamierzeń inwestycyjnych określonych w projekcie zmiany miejscowego planu nie wymaga ponoszenia kosztów z budżetu gminy na wykonanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które są zadaniami własnymi gminy.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr LI/376/2022

Rady Gminy Elbląg

z dnia 29 grudnia 2022 r.

Dane przestrzenne

Na podstawie przepisów art. 67a ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. 2022 poz. 503 zm. poz. 1846, poz. 2185) zostały sporządzone dane przestrzenne w rozumieniu art.3 pkt 11 ustawy z dnia 4 marca 2010 roku o infrastrukturze informacji przestrzennej (Dz.U.2021 poz. 214) dla zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu terenu obrębu geodezyjnego Kazimierzowo obejmującego swoim zakresem działki nr 157/8 i 157/9, które stanowią załącznik w postaci cyfrowej do uchwały.

UZASADNIENIE

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 zm. poz.1846, poz.2185),

do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu terenu obrębu geodezyjnego Kazimierzowo, obejmującego swoim zakresem działki nr 157/8 i nr 157/9, uchwalonej uchwałą Nr LI/376/2022 Rady Gminy Elbląg z dnia 29 grudnia 2022 r.

Wstęp

Uchwałą Nr XV/110/2019 z dnia 28 listopada 2019 r. Rada Gminy Elbląg zobowiązała Wójta Gminy Elbląg do przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu terenu obrębu geodezyjnego Kazimierzowo obejmującego swoim zakresem obszar oznaczony wg załącznika graficznego nr 1 do uchwały, tj. działkę nr 157/7 (według stanu obecnego-po dokonanych podziale działki nr 157/7 na działki nr 157/8 i nr 157/9).

Opracowaniem objęto obszar działek nr 157/8 i nr 157/9, obręb geodezyjny Kazimierzowo, o powierzchni 1,6641 ha, położony we wschodniej części wsi Kazimierzowo gmina Elbląg, po północnej stronie ulicy Nowodworskiej, tj. drogi publicznej powiatowej nr 1104.

W granicach obrębu Kazimierzowo obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, uchwalony uchwałą Nr XXXIII/150/05 Rady Gminy Elbląg z dnia 20 października 2005 r. (Dz. Urz. Woj. Warm. - Maz. z 2006 r. Nr 16, poz. 419), w którym dla działek nr 157/8 i nr 157/9, przylegających do drogi powiatowej nr 1104 N, ustalono funkcję mieszkaniowo – usługową, oznaczoną symbolem MU2 (z rowami melioracyjnymi WS). Dla miejscowości Kazimierzowo sporządzono „Studium historyczno – krajobrazowe”. Układ ruralistyczny wsi Kazimierzowo został objęty ochroną konserwatorską i figuruje w wojewódzkiej ewidencji zabytków. Cały obszar objęty przedmiotowym planem leży w strefie pośredniej ochrony konserwatorskiej, w ramach której służby konserwatorskie dopuszczają przekształcenia starej struktury zabudowy pod warunkiem spełnienia uwarunkowań WKZ, które zostały zawarte w przytoczonych powyżej ustaleniach planu. Według obowiązującego planu dla przedmiotowych działek ustalono zabudowę mieszkaniową oraz różne formy usług nieuciążliwych, które nie stanowią zagrożenia dla funkcji mieszkaniowej, pod względem sanitarnym i pożarowym. Uciążliwości związane z prowadzeniem usług nie mogą niekorzystnie oddziaływać na warunki zamieszkania. Ustalone w planie zasady kształtowania zabudowy stanowią, że projektowana zabudowa winna powstawać w układzie zagrody żuławskiej. Przyjęte w planie warunki szczegółowe to:

wskaźnik intensywności zabudowy netto - do 0,4, maximum zabudowy powierzchni działki - 40% , wielkość pow. biologicznie czynnej – to minimum 40% powierzchni działki , maksymalna wysokość zabudowy maksimum 9,5 m do kalenicy, dachy wysokie symetryczne o nachyleniu połąci 40°- 45°, na działce min. jedno miejsce postojowe na każdy budynek mieszkalny, plus 2 miejsca na każde 100 m² powierzchni użytkowej usług.

Zgodnie z art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego następuje w takim trybie w jakim jest on uchwalany, a po uprawomocnieniu się przedmiotowego planu w/w obowiązujący plan utraci moc w części, w granicach obszaru objętego zmianą planu miejscowego, w obrębie których będą obowiązywały ustalenia przedmiotowej zmiany planu.

Ustalenia obowiązującego planu zarówno w odniesieniu do terenu będącego przedmiotem tworzonej zmiany planu, jak i do całego obszaru planu, ograniczają możliwości realizacji aktualnych zamierzeń inwestycyjnych właścicieli terenów zlokalizowanych po obu stronach drogi powiatowej położonej na działkach nr 190/4, 190/5, 190/6. W związku z dokonanymi zmianami układu komunikacyjnego na odcinku miasto Elbląg –Kazimierzowo, w oparciu o przepisy tzw. specustawy drogowej, zmianie uległa lokalizacja drogi S7 – droga została znacznie przesunięta w kierunku południowym (pozostawiając dotychczasowe ustalenia planu). Zmiany te skutkują otwarciem dostępności do przedmiejskich terenów położonych po obu stronach w/w drogi powiatowej, w związku z czym wzrosło zainteresowanie inwestorów w zakresie lokalizacji funkcji produkcyjnych, usługowych, magazynowych z tendencją wyeliminowania na tym obszarze zabudowy mieszkaniowej.

Zaistniałe dogodne uwarunkowania komunikacyjne, które pobudziły zainteresowanie rynkowe, spowodowały, że właściciel działek nr 157/8 i nr 157/9 w dniu 19 stycznia 2018 r. złożył wniosek o sporządzenie zmiany obowiązującego planu, który uniemożliwia wnioskodawcy rozszerzenie prowadzonej działalności gospodarczej oraz rozwój firmy. Wnioskowanym przeznaczeniem terenu jest działalność usługowo – produkcyjno – magazynowa z jednoczesną likwidacją funkcji mieszkaniowej. Podobne zmiany obowiązującego planu Kazimierzowa zostały już dokonane w dziewięciu miejscach.

Wnioskowana zmiana wpisuje się w postępującą aktywizację inwestycyjną całego obszaru położonego w otoczeniu drogi wlotowej od strony Kazimierzowa do miasta Elbląg, stąd zmiana funkcji dla przedmiotowego terenu, z eliminacją zabudowy mieszkaniowej, jest wskazana. Lokalizacja zabudowy o wnioskowanym charakterze wpisuje się w nową strukturę przydrożnej, przedmiejskiej zabudowy o charakterze przemysłowym, skupionej wzdłuż pasa drogowego drogi powiatowej w miejscowości Kazimierzowo. Taki stan kształtuje się już od wielu lat. Lokalizacja przedmiotowej zabudowy wpisuje się w zastany krajobraz, jest bezkonfliktowa dla sąsiedztwa, które stanowi w większości zabudowę usługowo – produkcyjno – magazynową.

W związku z powyższym, celem opracowania zmiany planu jest aktualizacja obowiązującego planu w granicach objętych opracowaniem planu miejscowego i weryfikacja jego zapisów w zakresie przeznaczenia terenu i warunków urbanistycznych, związanych z dostosowaniem do zmienionych potrzeb.

Przedstawione zmiany planu nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Elbląg.

W dniu podjęcia uchwały o przystąpieniu do opracowania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obowiązywało „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Elbląg”, uchwalone uchwałą Nr 165/XXIII/2000 Rady Gminy Elbląg z dnia 29 września 2000 r.

Zgodnie z ustaleniami w/w studium obszar objęty opracowaniem leżał w strefie S IV, tj. w obszarze podmiejskiej strefy osadniczej obejmującym wsie Gronowo Górne, Nowina, Komorowo Żuławskie, Kazimierzowo.

W obrębie w/w strefy dopuszczano:

- rozwój osadnictwa i nieuciążliwych funkcji gospodarczych z uwzględnieniem zasady możliwie pełnego uwzględnienia potrzeb podmiotów gospodarujących na tym terenie; ograniczenie swobody powinno być uzasadnione tylko wymaganiami wynikającymi z ochrony wartości przyrodniczych i kulturowych,
- lokalizację usługowych zakładów rzemieślniczych oraz przemysłu nieuciążliwego,
- rozwój zakładów obsługi rolnictwa,
- intensywną produkcję ogrodniczo – sadowniczą,

- budowę obiektów inwentarskich i innych ściśle związanych z produkcją rolną na terenach użytkowanych rolniczo, poza istniejącymi siedliskami, z zastrzeżeniem zgodności z wymogami ochrony środowiska,
- rozwój urządzeń obsługi turystyki krajoznawczej, agroturystyki i wypoczynku pobytowego,
- realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
- tworzenie dogodnych warunków infrastrukturalnych dla rozwoju funkcji osadniczych, usługowych, gospodarczych,
- rozwój osadnictwa funkcji komercyjnych i obsługi transportu przy drodze Nr 7,
- rozwój rolnictwa ekologicznego.

Przeznaczenie terenu pod zabudowę usługową, obiekty produkcyjne, składy i magazyny oraz teren wód powierzchniowych śródlądowych było zgodne z polityką przestrzenną gminy określoną w w/w „Studium”.

W dniu 24 czerwca 2021 r., przed wyłożeniem projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu, Rada Gminy Elbląg podjęła uchwałę Nr XXXII/248/2021 w sprawie uchwalenia nowego „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Elbląg”.

Zgodnie z ustaleniami nowego studium teren wyznaczony w granicach obszaru objętego planem miejscowym leży w strefie „T” przeznaczony pod usługi, produkcję i transport, a z uwagi na fakt występowania zagrożenia powodziowego realizacja zabudowy może nastąpić po spełnieniu szczególnych warunków ustalonych w projekcie miejscowego planu.

W związku z powyższym, przyjęte w projekcie planu przeznaczenie terenu pod zabudowę usługową, obiekty produkcyjne, składy i magazyny oraz teren wód powierzchniowych śródlądowych jest zgodne z polityką przestrzenną gminy określoną w „Studium” z 2021 r., które wiąże wewnętrznie organ gminy w jej planach przy sporządzaniu projektów planów miejscowych. Zatem spełniony został wymóg art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – przedkładana do uchwalenia zmiana planu miejscowego nie narusza ustaleń obowiązującego Studium.

Po przeprowadzeniu procedury planistycznej, zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a także strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, zgodnie z ustawą z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, projekt zmiany planu został przedstawiony do uchwalenia wraz z rozstrzygnięciem rozpatrzenia uwag i rozstrzygnięciem o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.

I. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 - 4

1. Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury.

Projekt planu zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego zawarte w *Rozdziale 2* (ustalenia ogólne) i w *Rozdziale 3* uchwały (dla poszczególnych terenów). Projekt planu miejscowego zawiera ustalenia dotyczące przeznaczenia terenu zawarte w § 6 ust. 1, a także zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego zawarte w § 6 ust. 2 - odnośnie uwzględnienia przebiegu istniejących sieci infrastruktury technicznej oraz zapewnienia nienaruszalnego przepływu wód w rowach melioracyjnych wraz z ustalonymi zasadami szczegółowymi zawartymi w *Rozdziale 3* uchwały dla poszczególnych terenów w zakresie: możliwości zabudowy i zagospodarowania terenów oraz dopuszczonych działań, zasad kształtowania zabudowy oraz przyjętych wskaźników zagospodarowania terenu (§ 6 ust. 7 i § 7 ust. 3), szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazie zabudowy (§ 6 ust. 10 i § 7 ust. 4) oraz minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych (§ 6 ust. 14).

Ustalona maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy nie pozwala na lokalizację budynków zbyt blisko linii rozgraniczających przylegających dróg, tj. 13,0 m od drogi publicznej powiatowej i 5,0 m od

drogi wewnętrznej gminnej, a także 5,0 m od istniejącego rowu melioracyjnego. Ustalona w pierwszej wersji odległość 3 m od linii rozgraniczającej terenu 2 WS wymagała zwiększenia do 5,0 m po uchwaleniu nowej edycji „Studium” w celu doprowadzenia do zgodności projektu planu z obowiązującym „Studium”. Ustalone parametry zabudowy oraz wskaźniki urbanistyczne korelują z istniejącą zabudową, która posiada wykształcony charakter zabudowy przemysłowej, przyczyniając się do harmonijnego kształtowania przestrzeni. Ustalone parametry zabudowy oraz sposób zagospodarowania terenu w obszarze ochrony konserwatorskiej zostały ustalone w sposób umożliwiający wykształcenie zabudowy, która jednocześnie spełnia wymogi Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków z uwagi na położenie obszaru w strefie pośredniej ochrony konserwatorskiej.

Uchwalenie planu umożliwi sytuowanie nowej zabudowy na terenie 1 UP odpowiadające potrzebom właściciela nieruchomości objętej planem w zakresie ustalonych parametrów i wskaźników zagospodarowania terenu

2. Walory architektoniczne i krajobrazowe.

Walory architektoniczne i krajobrazowe obszaru opracowania planu są chronione w szczególności poprzez ustalenia dotyczące parametrów zabudowy zawarte w *Rozdziale 3* (§ 7 ust. 3) uchwały dla poszczególnych terenów, a także w § 6 ust. 2, ust. 3 i ust. 4. W obszarze opracowania zmiany planu ustalono maksymalną wysokość dla budynków podstawowych na terenie o symbolu 1UP na 10,0m n.p.m., a dla budowli (za wyjątkiem inwestycji telekomunikacyjnych) na 12,00 m, z uwagi na istniejącą zabudowę, celem zachowania odpowiedniej skali zabudowy. Ustalona została także intensywność zabudowy od 0,01 do 1,2 oraz maksymalna powierzchnia zabudowy do 60% – t.j. odpowiednio do parametrów zabudowy istniejącej. Przyjęte parametry i wskaźniki pozwolą na harmonijny rozwój zabudowy w obszarze opracowania planu w korelacji z otoczeniem. W celu ujednoczenia pokryć dachowych wprowadzono wymóg stosowania dachów dwuspadowych symetrycznych o nachyleniu połaci do 45°, a dla zabudowy o wys. do 7,5 m dopuszczono dachy płaskie, co pozytywnie wpłynie na kształtowanie krajobrazu i utrzymanie charakteru terenu związanego z historyczną zabudową Żuław. Ustaleniami planu została narzucona realizacja zabudowy na działce budowlanej w formie zagrody żuławskiej z zabudową zblokowaną w układzie krzyżowym, kątowym lub wzdłużnym, bądź w formie zagrody wielobudynkowej, co spełnia wymogi ochrony konserwatorskiej terenu.

Ze względu na aktualne wymagania prawne – uchwała o przystąpieniu do sporządzania planu została podjęta po dacie wejścia w życie ustawy z dn. 24 kwietnia 2015 r. o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu (Dz. U. z 2015 r., poz. 774 z póź. zm.) – nie można w ustaleniach planu umieszczać ustaleń wynikających z dotychczasowego art. 15 ust. 3 pkt 9 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (został on uchylony) dotyczących zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury, tablic i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabarytów, standardów jakościowych oraz rodzajów materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane. Kwestie te mogą być regulowane przepisami odpowiedniej uchwały Rady Gminy Elbląg, podjętej na podstawie tzw. ustawy krajobrazowej. Audyt krajobrazowy dla województwa warmińsko - mazurskiego nie został dotychczas sporządzony i uchwalony, nie można zatem w zmianie planu uwzględnić jego wyników.

3. Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami.

Wymagania te uwzględniono poprzez ustalenie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy i zostały zawarte w § 6 ust. 3, ust. 10 i § 7 ust. 4 uchwały.

Na obszarze opracowania nie występują formy ochrony przyrody wymienione w art. 6 ust. 1 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 916 ze zm.). W obszarze wydzielonych terenów inwestycyjnych ustalono minimalną powierzchnię biologicznie czynną jako 20% powierzchni działki budowlanej.

Na terenie 1 UP ustalono zakaz wprowadzania funkcji mieszkaniowej a dopuszczono wyłącznie realizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, wymienionych

w przepisach odrębnych, przy czym zasięg uciążliwości dla środowiska prowadzonej działalności gospodarczej winien być ograniczony do granic terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny, a prowadzona działalność gospodarcza nie może powodować pogorszenia warunków zamieszkiwania i użytkowania sąsiednich terenów, w szczególności budynków i lokali przeznaczonych na pobyt ludzi. Działalność usługowa, produkcyjna, składowa i magazynowa będzie prowadzona przy zastosowaniu rozwiązań organizacyjnych, technicznych i technologicznych ograniczających negatywne oddziaływanie tych obiektów na otoczenie, w szczególności na sąsiednie budynki oraz lokale przeznaczone na pobyt ludzi. Projektowane użytkowanie i zagospodarowanie terenu nie może stanowić źródła zanieczyszczeń dla środowiska wodno – gruntowego, a roboty budowlane będą prowadzone w taki sposób, aby nie dopuścić do zanieczyszczenia wód powierzchniowych i podziemnych, ani też pogorszenia ich stanu ilościowego i jakościowego.

Wody opadowe i roztopowe z utwardzonych nawierzchni dróg, parkingów, placów manewrowych i innych zanieczyszczonych, a także inne ścieki, przed odprowadzeniem do odbiornika muszą spełniać wymagania określone w przepisach odrębnych, ponadto należy stosować nawierzchnie umożliwiające infiltrację niezanieczyszczonych wód opadowych do gruntu oraz wprowadzanie tzw. zielonych ogrodzeń (parkanów) i innych rozwiązań zwiększających udział terenów zielonych.

Na terenie 2 WS ustalono konieczność zachowania drożności istniejącego rowu melioracyjnego i ochrony przed zasypaniem i zanieczyszczeniem oraz zachowanie 100% powierzchni biologicznie czynnej.

4. Wymagania ochrony gruntów rolnych i leśnych.

Teren planu, obejmujący działki nr 157/8 i nr 157/9, to grunty rolne RIVa o powierzchni 0,5484 ha, W o powierzchni 0,0601 ha i grunty Bi o powierzchni 0,5908 ha oraz Ba o powierzchni 0,4648 ha, nie wymagające uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne w kontekście przepisów ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1326 ze zm.).

5. Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

Cały obszar planu jest położony w strefie pośredniej ochrony konserwatorskiej, obejmującej układ ruralistyczny wsi Kazimierzowo figurujący w wojewódzkiej ewidencji zabytków, w której:

- 1) zakłada się równorzędność priorytetów konserwatorskich z innymi priorytetami;
- 2) w zagospodarowaniu terenów należy uwzględnić historyczne formy zagospodarowania;
- 3) w przypadku nowej zabudowy należy ją pod względem linii zabudowy, skali gabarytów, usytuowania i formy dachu kształtować w nawiązaniu do tradycji historycznych - w zabudowie tej należy w sposób harmonijny łączyć tradycję ze współczesnością.

Projekt planu został poddany dwukrotnie uzgodnieniu przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. Pierwsze stanowisko WKZ zawierało odmowę uzgodnienia, w której zostały określone warunki jakie muszą być spełnione, aby je uzyskać. Po dokonaniu odpowiednich zmian w zakresie zasad zagospodarowania i parametrów zabudowy, projekt planu został zaakceptowany przez WKZ jako spełniający zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

Wymagania WKZ zostały uwzględnione poprzez ustalenie zasad kształtowania krajobrazu zawartych w § 6 ust. 4, zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej zawartych w § 6 ust. 5 i zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu zawartych w § 6 ust. 7 i § 7 ust. 3. Ustaleniami planu zostały narzucone: realizacja zabudowy na działce budowlanej w formie zagrody żuławskiej z zabudową zblokową w układzie krzyżowym, kątowym lub wzdlużnym, bądź w formie zagrody wielobudynkowej (na powierzchni działki do 60%), co spełnia wymogi ochrony konserwatorskiej terenu, ograniczona została także wysokość zabudowy i określone formy zadaszenia zabudowy i materiały pokrycia dachowego i elewacji zabudowy. Przyjęte parametry zabudowy jak i ustalone zagospodarowanie terenu uwzględnia uwarunkowania historyczne i zostało zaakceptowane przez WKZ.

6. Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych.

Z map zagrożenia powodziowego i map ryzyka powodziowego opublikowanych na hydroportalu ISOK <http://mapy.isok.gov.pl/imap/> wynika, że cały obszar planu jest obszarem zagrożenia powodziowego narażonym na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego lub budowli pasa technicznego.

Ponadto w obszarze objętym planem znajdują się obszary, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi od strony morza jest niskie i wynosi 0,2% (raz na 500 lat) a także obszar szczególnego zagrożenia powodzią od strony morza, w tym morskich wód wewnętrznych, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1% (raz na 100 lat.). Miejsce tych zagrożeń co zostało oznaczone na rysunku planu, a w części tekstowej uchwały zostały zawarte ustalenia zapewniające bezpieczeństwo ludzi oraz planowaną zabudowę przed w/w zagrożeniami. Ponadto obowiązują w tym zakresie przepisy odrębne –w szczególności przepisy ustawy Prawo wodne.

W części tekstowej projektu planu ustalenie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego zostało zawarte w § 6 ust. 2, ustalenie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu zawarte w § 6 ust. 3, ustalenie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu zawarte w § 6 ust. 7 i § 7 ust. 3, w tym w szczególności wprowadzono zakaz budowy podpiwniczeń. W celu zapewnienia potrzeb osób niepełnosprawnych wprowadzono ustalenia dotyczące miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów, w tym zaopatrzonych w kartę parkingową i sposobu ich realizacji, umieszczone zostały także zasady zagospodarowania obszarów zagrożenia powodziowego zawarte w § 6 ust. 8 - w tym warunki zabezpieczenia zabudowy przed rzędną wody stuletniej poprzez wyniesienie posadzki parteru nowej zabudowy co najmniej do 0,7 m powyżej tego poziomu. Ustalenia zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej zostały zawarte w § 6 ust. 11, w szczególności konieczność zapewnienia przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę do zewnętrznego gaszenia pożaru zgodnie z przepisami odrębnymi.

Obszar opracowania nie jest położony w obszarach osuwania się mas ziemnych, nie występują w jego granicach ani w bezpośrednim sąsiedztwie tereny górnicze i obiekty stwarzające zagrożenie wystąpienia poważnych awarii.

Ochronie zdrowia służą zapisy nakazujące zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci wodociągowej oraz docelowe odprowadzenie ścieków do gminnego systemu kanalizacji, a do czasu powstania systemu zbiorczej kanalizacji dopuszczenie stosowania rozwiązań zgodnych z przepisami odrębnymi.

Projekt plan ustala wymagane miejsca parkingowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości zgodnej z przepisami odrębnymi. Ponadto wymagania osób niepełnosprawnych będą spełnione w ramach projektów budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi.

Kompleksowa ocena oddziaływania ustaleń planu na środowisko, w tym w zakresie wymagań ochrony zdrowia, jest przedmiotem sporządzonej prognozy oddziaływania na środowisko.

7. Walory ekonomiczne przestrzeni.

Uchwalenie planu miejscowego pozwoli na lepsze, bardziej racjonalne i efektywniejsze wykorzystanie walorów ekonomicznych terenu, dzięki umożliwieniu prowadzenia procesów inwestycyjnych zgodnych z dyspozycją studium, wolą inwestora (właściciela terenu) oraz stanem faktycznym zagospodarowania w otoczeniu. Potencjalne prognozowanie korzyści oraz skutki finansowe wynikające z opracowania planu przeanalizowano i przedstawiono w prognozie skutków finansowych uchwalenia planu.

Walory te zostały uwzględnione poprzez ustalenie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego w § 6 ust. 2 wraz z zasadami ustalonymi w *Rozdziale 3* uchwały dla poszczególnych terenów, zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu w § 6 ust. 3, zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej w § 6 ust. 5, zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu w § 6 ust. 7 i § 7 ust. 3, zasad modernizacji,

rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej w § 6 ust. 11, stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w § 6 ust. 13.

Uchwalenie planu pozwoli na wykorzystanie terenu, stanowiącego własność prywatną, na cele zgodne z potrzebami właściciela, co spowoduje wzrost wartości nieruchomości.

8. Prawo własności.

Ustalenia planu miejscowego zostały opracowane z uszanowaniem prawa do własności wynikającego z art. 64 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej oraz z art. 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w którym zapisano, że każdy ma prawo w granicach określonych ustawą do zagospodarowania terenu, do którego ma tytuł prawny, zgodnie z warunkami ustalonymi w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego terenu, jeżeli nie narusza to chronionego prawem interesu publicznego osób trzecich. W okresie wyłożenia projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu w dniach od 07 lutego 2022 r. do 08 marca 2022 r. (z wyjątkiem sobót i niedziel) oraz w terminie 14 dni po tym okresie, tj. do dnia 22 marca 2022 r., nie wniesiono żadnych uwag.

Ustalenia planu oraz sposób wyznaczenia terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi określono, mając na uwadze poszanowanie prawa własności w maksymalnie możliwy sposób, uwzględniający złożony wniosek osoby fizycznej (własność prywatna wnioskującego) oraz przy uwzględnieniu planowanych działań gminy wyrażonych dyspozycjami studium. Z uwagi na stan faktyczny zagospodarowania terenu w otoczeniu i kierunek postępujących przemian, istniejące dogodne uwarunkowania komunikacyjne oraz wolę właściciela terenu, zmiana planu miejscowego w tym przeznaczeniu jest zasadna i nie wpływa negatywnie na prawa własności.

W planie miejscowym nie wyznaczono nowych dróg publicznych, w tym gminnych, zatem nie zachodzi konieczność wykupu terenów prywatnych.

9. Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa.

Projekt planu nie koliduje z potrzebami obronności i bezpieczeństwa państwa, nie występują tereny zamknięte lub strefy ochronne takich terenów. Nie było potrzeby ustalania wymagań w zakresie obronności i bezpieczeństwa państwa, a projekt planu został uzgodniony przez właściwe organy wojskowe, ochrony granic i bezpieczeństwa państwa.

10. Potrzeby interesu publicznego.

W obszarze planu nie występują obszary przestrzeni publicznej wyznaczone zgodnie z obowiązującymi przepisami.

Celem planu jest umożliwienie korzystniejszego, zgodnego z potrzebami prywatnego właściciela, zagospodarowania terenu i zabudowy. Potrzeby interesu publicznego zostały uwzględnione poprzez ustalenie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu zapewniających zachowanie ładu przestrzennego oraz odpowiedniej ochrony środowiska, a także poprzez ustalenie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej w § 6 ust. 11. Cele publiczne, realizowane przez zapisy planu, to właściwa ochrona krajobrazu poprzez dopuszczoną geometrię dachów, kolorystykę budynków, oraz wskaźników zagospodarowania terenu, jak również usytuowania budynków względem drogi publicznej, rowów oraz granic działki.

11. Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych.

Projekt planu zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej zawarte w § 6 ust. 11, nie ograniczając możliwości realizacji systemów telekomunikacyjnych, w tym szerokopasmowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

12. Udział społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej. Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

Procedura planu miejscowego została wszczęta z uwagi na wniosek właściciela terenu i zainicjowana podjęta przez Radę Gminy Elbląg uchwałą Nr XV/110/2019 z dnia 28 listopada 2019 r. Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, zostało szczegółowo opisane w uzasadnieniu sporządzonym na podstawie przepisów art. 42 pkt 2 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. 2022 poz. 1029 z późn. zm.), zawierającym informacje o udziale społeczeństwa w postępowaniu oraz o tym, w jaki sposób zostały wzięte pod uwagę i uwzględnione uwagi i wnioski zgłoszone w związku z udziałem społeczeństwa.

Wójt Gminy Elbląg na każdym etapie procedury dotyczącej sporządzania planu miejscowego zapewnił jawność i przejrzystość prowadzonych działań, wykonując czynności związane z procedurą planistyczną ustaloną w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W szczególności dotyczy to etapów związanych z udziałem społeczeństwa tj.: składania wniosków, uczestniczenia w dyskusji publicznej nad rozwiązaniami w trakcie wyłożenia projektu do publicznego wglądu oraz możliwości składania uwag. Pisma z wnioskami złożyły tylko niektóre z zawiadomionych organów i instytucji.

Zgodnie z wymogami ustawowymi Wójt Gminy Elbląg ogłosił o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego w lokalnej prasie, na tablicach ogłoszeń Urzędu Gminy oraz na stronie internetowej Urzędu Gminy, wyznaczając termin składania wniosków. Prognoza oddziaływania na środowisko została sporządzona zgodnie z uzyskanymi uzgodnieniami zakresu i stopnia szczegółowości określonymi przez RDOŚ w Olsztynie i PPIS w Elblągu.

Projekt planu miejscowego został wyłożony do publicznego wglądu po uprzednim ogłoszeniu o terminie wyłożenia. Ogłoszenie zamieszczono w lokalnej prasie, na tablicach ogłoszeń Urzędu Gminy oraz na stronie internetowej Urzędu Gminy. W ogłoszeniu został wyznaczony termin wyłożenia projektu, termin dyskusji publicznej oraz termin składania uwag. W terminach, wyznaczonych przez Wójta Gminy Elbląg, każdy, kto kwestionował ustalenia przyjęte w projekcie planu miejscowego, mógł wnieść uwagi. Uwagi mogły być wnoszone w formie pisemnej, w formie ustnej do protokołu z dyskusji publicznej, a także za pomocą poczty elektronicznej. W wyznaczonym terminie nie zostały wniesione żadne uwagi.

13. Zapewnienie odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności.

Projekt planu miejscowego zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, w tym systemów zaopatrzenia w wodę w § 6 ust. 11. Ustalono zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci wodociągowej, której fragment znajduje się w granicach obszaru planu. Ponadto ustalono, iż przy planowaniu sieci wodociągowej należy zapewnić przeciwpożarowe zaopatrzenie w wodę.

14. Przeznaczenie terenów w odniesieniu do interesu publicznego i interesów prywatnych.

W obszarze planu obowiązują ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu obrębu Kazimierzowo, uchwalonego uchwałą Nr XXXIII/150/05 Rady Gminy Elbląg z dnia 20 października 2005 r. (Dz. Urz. Woj. Warm. - Maz. z 2006 r. Nr 16, poz. 419). Podstawą do przyjętych rozwiązań był wniosek dotyczący zmiany funkcji ustalonej w obowiązującym planie z funkcji MU- mieszkalno-usługowej na funkcje zabudowy usługowej oraz obiektów produkcyjnych, składów i magazynów.

Celem opracowania zmiany planu jest aktualizacja obowiązującego planu w granicach objętych opracowaniem planu miejscowego i weryfikacja jego zapisów w zakresie przeznaczenia terenu i warunków urbanistycznych, związanych z dostosowaniem do zmienionych potrzeb.

Ustalenia przyjęte w projekcie planu równoważą interes publiczny z interesami właściciela nieruchomości. W interesie prywatnym jest odpowiednie zagospodarowanie terenu, zgodne z potrzebami właściciela. Dopuszczenie zabudowy usługowej oraz obiektów produkcyjnych, składów i magazynów jest zasadne i nie wpłynie negatywnie na nieruchomości sąsiednie, które są zagospodarowane w podobny sposób, a także nie wpłynie na kształtowanie krajobrazu oraz ładu przestrzennego.

Plan nie ogranicza interesów prywatnych, a ustalenia planu uwzględniają, przedstawione we wniosku o sporządzenie planu, wnioskowane zagospodarowanie.

Po przyjęciu przez Radę Gminy Elbląg i uprawomocnieniu się przedmiotowej zmiany planu w/w obowiązujący plan utraci moc w części zawartej w granicach obszaru objętego planem miejscowym, w obrębie których będą obowiązywały ustalenia przedmiotowego planu.

W trakcie postępowania z udziałem społeczeństwa nie zostały zgłoszone na piśmie żadne uwagi i wnioski.

15. Wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni, w przypadku sytuowania nowej zabudowy, w tym dążenie do minimalizowania transportochłonności i maksymalnego wykorzystania publicznego transportu zbiorowego.

Sytuowanie nowej zabudowy uwzględnia wymagania ładu przestrzennego, efektywne gospodarowanie przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni poprzez:

- 1) niezmienną transportochłonność układu przestrzennego,
- 2) wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu na dotychczasowych zasadach,
- 3) zapewnianie dotychczasowych rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów istniejącymi drogami publicznymi i powiązаныmi z nimi drogami wewnętrznymi istniejącymi i projektowanymi,
- 4) planowanie i lokalizowanie nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz. U.2019 po. 1443 z późn. zm.), w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy.

Obszar opracowania usytuowany jest w sąsiedztwie terenów zabudowanych i przeznaczonych pod zabudowę w obowiązującym miejscowym planie.

Działka nr 157/8 jest zabudowana budynkiem usługowo – handlowym a działka nr 157/9 budynkiem biurowym. Przez teren działki nr 157/8 przebiegają: wodociąg gminny w 150, kanalizacja deszczowa i linia elektroenergetyczna napowietrzna niskiego napięcia. Brak w obszarze objętym planem i w jego sąsiedztwie kanalizacji sanitarnej (zgodnie z ustaleniami planu „odprowadzenie ścieków docelowo do gminnego systemu kanalizacji, a do czasu powstania systemu zbiorczej kanalizacji dopuszcza się stosowanie rozwiązań zgodnych z przepisami odrębnymi”). Teren ma zapewniony bezpośredni dostęp do drogi publicznej, tj. z drogi powiatowej, oraz pośredni - przez drogę gminną, w tym możliwość dogodnego korzystania z publicznego transportu zbiorowego. Określone zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu wyznaczono adekwatnie do proponowanych funkcji. Obszar objęty planem jest przygotowany do intensyfikacji zabudowy, jest i będzie obsługiwany przez istniejący system komunikacyjny i przez odpowiednio rozbudowane systemy infrastrukturalne wodociągowe i kanalizacyjne.

Rozważając możliwość ewentualnych alternatywnych rozwiązań dla przedmiotowego terenu, wniosek inwestora zdaje się najbardziej uzasadnionym i właściwie wpisuje się w obecne uwarunkowania komunikacyjne terenu, uwarunkowania funkcjonalno-przestrzenne przedmieścia, jakie stanowi obszar obrębu Kazimierzowo, zastane zmiany funkcjonalne zabudowy w otoczeniu i tendencje rozwojowe, potrzeby rozwoju gospodarczego a także potrzeby finansowe gminy.

II. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2.

W „Ocenie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Elbląg oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na obszarze Gminy”, przyjętej uchwałą Nr XXX/230/2017 Rady Gminy Elbląg z dnia 09 listopada 2017 r., w wyniku przeprowadzonej analizy oraz bilansu terenów pod zabudowę wskazano obszary do objęcia sporządzeniem miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, m. in. tereny położone w obrębie Kazimierzowo - dla realizacji celów rozwoju gospodarczego gminy. Szczegółowe granice obszarów wskazanych do opracowania planów miały zostać uściślone na etapie podjęcia decyzji o ich opracowaniu.

W związku z powyższym opracowanie planu jest zgodne z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

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

Sporządzona w trakcie procedury „Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu ” wykazała, iż:

- 1) realizacja ustaleń zmiany planu miejscowego nie spowoduje konieczności poniesienia nakładów na budowę infrastruktury technicznej stanowiącej zadania własne gminy z zakresu sieci wod-kan;
- 2) uchwalenie zmiany planu miejscowego nie wiąże się z koniecznością realizacji roszczeń, o których mowa w art. 36 ust. 1 – 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,;
- 3) teren może być przedmiotem sprzedaży, więc uchwalenie zmiany planu miejscowego może skutkować możliwością pozyskania dochodów z opłaty planistycznej, gdyż grunt jest własnością prywatną, a ze względu na ustalone przeznaczenie skutkujące wzrostem wartości nieruchomości ustalono stawkę tzw. opłaty planistycznej na poziomie 30%;
- 4) uchwalenie zmiany planu miejscowego będzie miało w przyszłości pozytywny wpływ na finanse publiczne, w tym budżet Gminy Elbląg, gdyż gmina pozyska wyższe dochody związane ze wzrostem dochodów z podatków.

IV Przebieg dotychczasowej procedury planistycznej.

Projekt planu został poddany procedurze planistycznej zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. 2022 poz. 503 z późn. zm.). Wójt Gminy Elbląg w ramach obowiązującej procedury planistycznej dokonał następujących czynności:

- 1) ogłosił w prasie miejscowej oraz poprzez obwieszczenie na tablicy ogłoszeń i na stronie BIP o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, określając formę, miejsce i termin składania wniosków do planu; żaden wniosek nie wpłynął
- 2) powiadomił na piśmie instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania planu;
- 3) rozpatrzył wnioski do planu złożone przez organy i instytucje właściwe do uzgadniania i opiniowania planu;
- 4) sporządził opracowanie ekofizjograficzne dla potrzeb planu;
- 5) sporządził projekt planu miejscowego;
- 6) sporządził prognozę skutków finansowych uchwalenia planu oraz prognozę oddziaływania na środowisko;
- 7) uzyskał opinie o projekcie planu i dokonał jego skutecznych uzgodnień z innymi organami;
- 8) wprowadził zmiany wynikające z uzyskanych opinii i dokonanych uzgodnień z innymi organami ;
- 9) ogłosił w prasie, na stronach BIP, a także poprzez obwieszczenie o terminie wyłożenia projektu planu, informując osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej o możliwości składania uwag dotyczących projektu planu - żadna uwaga nie wpłynęła;
- 10) wyłożył projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu w dniach od 07 lutego 2022 r. do 08 marca 2022 r. (z wyjątkiem sobót i niedziel) w siedzibie Urzędu

Gminy w Elblągu i w dniu 01 marca 2022 r. zorganizował dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami - na dyskusję publiczną nikt nie przyszedł;

- 11) przyjmował uwagi do planu w terminie 14 dni po okresie wyłożenia, tj. do 22 marca 2022 r., ale nie wniesiono żadnych uwag
- 12) wobec wyczerpania procedury sporządzenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego określonej w art. 17 pkt 1 – 14 przedłożył Radzie Gminy Elbląg projekt zmiany miejscowego planu wraz z niezbędnymi załącznikami w celu uchwalenia.

W dniu 28 kwietnia 2022 r. Rada Gminy Elbląg podjęła uchwałę NR XLIII/321/2022 w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu terenu obrębu geodezyjnego Kazimierzowo, obejmującego swoim zakresem działki nr 157/8 i 157/9.

Wójt Gminy Elbląg przedstawił Wojewodzie podjętą uchwałę wraz z załącznikami oraz dokumentacją prac planistycznych w celu oceny zgodności z przepisami prawnymi

Wojewoda Warmińsko-Mazurski rozstrzygnięciem nadzorczym znak PN.4131.337.2022 stwierdził nieważność przedłożonej uchwały, wskazując jej sprzeczność z prawem w zakresie naruszenia zasad sporządzania planu miejscowego poprzez niewypełnienie dyspozycji art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, co dotyczy naruszenia zasad sporządzania uzasadnienia do projektu planu miejscowego. Ponadto Wojewoda zasygnalizował, że załączony do uchwały zbiór danych przestrzennych wymaga skorygowania w zakresie opisanym w uzasadnieniu do rozstrzygnięcia nadzorczego.

Wójt Gminy Elbląg po usunięciu wykazanych przez Wojewodę sprzeczności uchwały z prawem oraz skorygowaniu zbioru danych przestrzennych we wskazanym zakresie, przygotował projekt planu miejscowego wraz z załącznikami do ponownego przedłożenia Radzie Gminy, celem uchwalenia.

Z uwagi na fakt, że:

- na etapie zbierania wniosków do planu, oraz zbierania uwag do projektu planu nikt nie wniósł żadnych wniosków ani uwag,
- nikt nie przybył na dyskusję publiczną,
- adresatem sporządzonego planu jest wnioskodawca i zarazem właściciel działek nr 157/8 i nr 157/9,
- wprowadzone zmiany nie dotyczą ustaleń merytorycznych planu,

ponowne wyłożenie (poprawionego w zakresie opisanych powyżej zmian) projektu planu do publicznego wglądu uznano za niezasadne.

Załącznik Nr 6 do uchwały Nr LI/376/2022

Rady Gminy Elbląg

z dnia 29 grudnia 2022 r.

Zalacznik6.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę