

## UZASADNIENIE

### do projektu uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

#### części terenu obrębu geodezyjnego Nowakowo, Gmina Elbląg.

na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późniejszymi zmianami).

#### 1) Podstawa prawna i cel opracowania

Uchwała Nr IV/19/2007 Rady Gminy Elbląg z dnia 8 lutego 2007 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu obrębu geodezyjnego Nowakowo, Gmina Elbląg, oraz Uchwała Nr IX/43/2007 Rady Gminy Elbląg z dnia 5 września 2007 r. w sprawie zmiany Uchwały o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu obrębu geodezyjnego Nowakowo, Uchwały NR LXIV/465/2024 z dnia 29 lutego 2024 roku zmieniającej granice obszaru planu oraz wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Olsztynie sygn. akt II SA/OI 679/18 dnia 11 grudnia 2018 roku, stwierdzającego nieważność uchwały Rady Gminy Elbląg z dnia 17 maja 2018 roku nr XXXIV/246/2018 w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu obrębu geodezyjnego Nowakowo.

#### 2. Lokalizacja obszaru opracowania

Obszar objęty projektem planu miejscowego o powierzchni 1102,49 ha obejmuje cały obręb geodezyjny Nowakowo. Obszar położony jest w północnej części gminy Elbląg, od północy graniczy z obrębem Cieplice, Nowe Batorowo, w części z Zatoką Elbląską, od wschodu z lokalną linią kolejową i drogą wojewódzką nr 503. Teren przecina rzeka Elbląg, należąca do wód morskich, a która wraz z terenem położonym w południowej części obrębu Nowakowo należy do portu morskiego Elbląg. Z uwagi na brak zgody Ministra Rolnictwa na zmianę gruntów rolnych na nierolne dla powiększenia obszaru portu oraz drogi KDG w układzie docelowym, które to uwidocznione są w „Kierunkach zagospodarowania przestrzennego” w SUiKZP gm. Elbląg pomniejszono obszar planu aby zachować zgodność projektu planu z obowiązującym studium.

W wyniku realizacji ww. uchwał 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.

Projekt planu zgodny jest z Zapisami Studium Uwarunkowań I Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gm. Elbląg i uwzględnia bilans terenów zabudowy mieszkaniowej, usługowej i produkcyjnej.

Obszar, dla którego został sporządzony projekt planu obejmuje teren, gdzie przeważają grunty rolne, w części użytkowane rolniczo z zabudową zagrodową, w części zabudowane zabudową mieszkaniową jednorodzinną stanowiącą strefę podmiejską oraz zabudową usługową i produkcyjną.

#### 3) Walory ekonomiczne przestrzeni:

Obszar planu stanowi strefę podmiejską miasta Elbląga. Teren położony przy granicy miasta, posiada dobry dostęp komunikacyjny drogą wojewódzką relacji Elbląg – Tolkmicko do miasta, wyposażony w sieci infrastruktury technicznej. Miejska oczyszczalnia ścieków zlokalizowana w sąsiedztwie obszaru planu, posiadająca możliwości przyjęcia ścieków z terenu gminy Elbląg, jest ważnym elementem umożliwiającym rozwój budownictwa na obszarze planu w zgodzie z ochroną środowiska.

Przeznaczenie gruntów IV klasy położonych przy trasach komunikacyjnych, na tereny budownictwa mieszkaniowego jednorodzinnego, w części z usługami, stanowi ekonomiczne wykorzystanie obszaru planu.

4) **Prawo własności** ustalono w planie poprzez wyznaczenie liniami rozgraniczającymi terenów przeznaczonych pod zabudowę w uporządkowanych relacjach w stosunku do inwestycji celu publicznego oraz nowych wprowadzanych funkcji.

**5) Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa** poprzez ustalenia dotyczące przebiegu dróg publicznych, sieci i urządzeń infrastruktury, wysokości obiektów budowlanych i budowli.

**6) Potrzeby interesu publicznego** poprzez wyznaczenie w planie terenów przeznaczonych pod usługi oświaty, sportu i rekreacji, usługi zdrowia, usługi bezpieczeństwa (straż pożarna), drogi publiczne klasy zbiorczej, lokalnej i dojazdowej.

#### **7) Projektowane przeznaczenie terenu.**

Ustalając przeznaczenie terenu, a także określając sposób zagospodarowania i korzystania z terenu Wójt Gminy ważył interesy publiczne i interesy prywatne. Ustosunkował się do zgłoszonych wniosków i uwag. Uwzględnił aspekty ekonomiczne, środowiskowe i społeczne wynikające z przygotowanych materiałów wyjściowych i analiz przedprojektowych.

Obszar planu w granicach opracowania wynosi 1102,49 ha. W planie przeznaczono 125,865 ha pod zabudowę o różnym przeznaczeniu, w tym:

- a) zabudowę usługowo - techniczno – produkcyjną w części łączoną z zabudową mieszkaniową lub mieszkaniem – 10,831 ha
- b) usługi zdrowia, oświaty, kultury oraz sportu i wypoczynku – 4,317 ha
- c) zabudowę mieszkaniową jednorodzinną – 84,582 ha
- d) zabudowę mieszkaniową wielorodzinną – 0,45 ha
- e) zabudowę rolniczo – produkcyjną – 4,073 ha
- f) zabudowę zagrodową – 17,36 ha.

Projektowaną strukturę przestrzenną oparto o:

- istniejący układ komunikacyjny umożliwiając maksymalne wykorzystanie transportu publicznego jako podstawowego środka transportu oraz istniejącą infrastrukturę techniczną,
- wyznaczono nowe drogi publiczne i wewnętrzne umożliwiając obsługę terenu,
- zapewniono rozwiązania przestrzenne, ułatwiające przemieszczanie się pieszych i rowerzystów poprzez wskazanie w zakresie przeznaczenia uzupełniającego dla ruchu pieszego i rowerowego na terenach wybranych dróg publicznych.

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

#### **1. Ustalenia planu określają zasady kształtowania polityki przestrzennej gminy poprzez:**

##### **1) Wyznaczenie terenów o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania.**

Wydzielono tereny:

- a) rolne, tereny zabudowy zagrodowej oraz tereny produkcji rolnej,
- b) tereny zabudowy mieszkaniowej oraz mieszkaniowo-usługowej, usługowo - mieszkaniowej i tereny zieleni ogrodowej przynależącej do terenów mieszkaniowych,
- c) tereny o funkcji usługowej i produkcyjnej,
- d) tereny o funkcji portowej,
- e) tereny obsługi komunikacyjnej i infrastruktury technicznej,
- f) wydzielono tereny lasów, wód powierzchniowych, zieleni naturalnej, wałów technicznych z zakazem zabudowy.
- g) zasady obsługi komunikacyjnej w powiązaniu z istniejącym układem komunikacyjnym oraz systemowe rozwiązania w zakresie infrastruktury technicznej;
- h) granice terenu inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym,

- w postaci portu morskiego, umieszczonej w planie zagospodarowania przestrzennego województwa warmińsko – mazurskiego
- budowy drogi wodnej przez Zalew Wiślany wraz z budową mostu nad rzeką Elbląg.

## 2) **Wymagania ład przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury**

Spełnione zostały poprzez zapisy dotyczące:

- a) ustalenia przeznaczenia oraz linie rozgraniczające terenów o różnym przeznaczeniu i różnym sposobie zagospodarowania,
- b) wskaźniki zagospodarowania terenów i parametry kształtowania zabudowy,
- c) linii zabudowy z uwzględnieniem przepisów odrębnych.

## 3) **Walory architektoniczne i krajobrazowe.** Uwzględnione zostały poprzez:

- a) ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów,
- b) dostosowania nowej zabudowy do skali zabudowy istniejącej oraz architektury regionalnej tego terenu szczególnie w obszarze objętym ochroną konserwatorską,
- c) wyznaczenie strefy ochrony krajobrazu kulturowego oraz ograniczenia nowej zabudowy na tym terenie.

## 4) **Wymagania ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu**

- a) W granicach obszaru planu w części północnej tereny objęte są ochroną prawną, w tym:
  - północno - zachodnią część obszaru objęta jest Obszarem Chronionego Krajobrazu Rzeki Nogat,
  - północno - wschodnią część obszaru objęta jest Obszarem Chronionego Krajobrazu Wysoczyzny Elbląskiej – Zachód,
  - północną część terenu objęta jest otuliną Parku Krajobrazowego Wysoczyzny Elbląskiej,
- b) Obszar planu graniczy z wodami Zatoki Elbląskiej i Zalewu Wiślanego, gdzie utworzono:
  - rezerwat przyrody „Zatoka Elbląska”,
  - obszar Natura 2000 (Obszar Specjalnej Ochrony Zalew Wiślany PLB280010) „Zalew Wiślany łącznie z Zatoką Elbląską”,
  - obszar Natura 2000 (Specjalny Obszar Ochrony Zalew Wiślany i Mierzeja Wiślana PLH280007) „Zalew Wiślany łącznie z Zatoką Elbląską”,
- c) Wymagania ochrony środowiska uwzględnione zostały poprzez:
  - obowiązek ochrony terenów przyrodniczo cennych objętych ochroną prawną, w tym obszaru rezerwatu, obszarów Natura 2000, obszarów chronionego krajobrazu, otuliny parku krajobrazowego zgodnie z odrębnymi przepisami,
  - obowiązek zachowania ustalonej minimalnej powierzchni terenów biologicznych na terenach przeznaczonych pod zabudowę,
  - zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu i wód powierzchniowych,
  - zachowania terenów zieleni naturalnej wskazanych na rysunku planu,
  - zakaz lokalizacji wszelkich inwestycji naruszających równowagę przyrodniczą i naturalne walory terenu,
  - zakaz likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i leśnych,
  - zachowanie naturalnej zieleni nadwodnej, oznaczonej na rysunku planu symbolem ZN i Zn,
  - zachowanie, konserwacja i uzupełnienie szpalerów drzew wzdłuż drogi powiatowej, dopuszcza się wycinkę drzew w przypadku konieczności utrzymania bezpieczeństwa ruchu, przy zachowaniu przepisów odrębnych,
  - ochrona i utrzymanie naturalnych zbiorników wodnych, starorzeczy i obszarów wodno - błotnych,

- ochrona i utrzymanie istniejących rowów melioracyjnych oraz istniejącej wzdłuż nich zieleni niskiej i wysokiej,
- sytuowanie ogrodzeń w odległościach nie mniejszych niż 3,0 m od granicy cieków lub rowów melioracyjnych,
- na terenach objętych ochroną prawną, w pasie o szerokości 100 m od linii brzegowej rzek, jezior i innych zbiorników wodnych, zakaz lokalizowania nowych obiektów budowlanych chyba, że przepisy odrębne dały taką możliwość.

**5) Zasada kształtowania krajobrazu uwzględniona jest w planie poprzez ustalenia dotyczące:**

- a) wyznaczenie terenów przyrodniczo cennych bez prawa zabudowy,
- b) wyznaczenie stref konserwatorskich dla ochrony wartości historyczno – kulturowych, w tym:
  - strefy Ochrony Konserwatorskiej zespołów i obiektów zabytkowych oraz układów ruralistycznych,
  - strefa – K - Ochrony Krajobrazu Kulturowego wyznaczona dla obszarów o stosunkowo dobrze zachowanych głównych elementach historycznej struktury przestrzennej,
  - strefa – E - Ochrony Ekspozycji wyznaczana dla ochrony obszarów naturalnego krajobrazu integralnie związanego z zespołami zabytkowymi, bądź dla obszarów o istotnych walorach krajobrazowych, stanowiących o tożsamości kulturowej i historycznej,
- c) ustalenia zasady zabudowy i architektury i parametrów obiektów realizowanych w obszarze planu.

**6) Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, dóbr kultury współczesnej**

W granicach objętych planem znajdują się obszary i obiekty podlegające ochronie dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej. W planie:

- a) wskazano obiekty podlegające ochronie takich jak Kanał Elbląski – ustanowiony jako pomnik historii - obejmujący rzekę Elbląg, obiekty wpisane do rejestru zabytków a także budynki o dużych wartościach historycznych i kulturowych objęte ochroną poprzez ustalenia planu; dla tych obiektów zostały ustalone zasady ich ochrony,
- b) wyznaczono strefy konserwatorskie dla ochrony wartości historycznych i kulturowych realizowane poprzez racjonalne i zrównoważone działania zmierzające do ochrony dziedzictwa kulturowego,
- c) wyznaczono strefę ochrony archeologicznej, gdzie obowiązują przepisy odrębne, dotyczące wszelkich budowlanych prac ziemnych w celu zapewnienia obserwacji archeologicznej,
- d) określono granice pomnika, będącego upamiętnieniem działań wojennych oraz związaną z nim strefę ochronną i ograniczeniami dotyczące prowadzenia na ich terenie działalności gospodarczej.

**7) Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;**

W obszarze planu wyznaczone zostały tereny sportu i rekreacji, w tym boisko sportowe, wiata zadaszona, miejsce na ognisko.

Potrzeby interesu publicznego realizowane są w planie poprzez wyznaczenie terenów przeznaczonych pod usługi oświaty, usługi zdrowia, usługi bezpieczeństwa (straż pożarna), drogi publiczne klasy zbiorczej, lokalnej i dojazdowej.

**8) Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu ustalono w planie w ustaleniach szczegółowych, w kartach terenu przez:**

- ustalenie maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy,
- udział powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej,
- minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni

- działki budowlanej,
- maksymalną wysokość zabudowy,
  - minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji,
  - linie zabudowy i gabaryty obiektów.

**9) Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów**

- a) w granicach planu wskazano, na podstawie wyznaczonych przez Wody Polskie obszary szczególnego zagrożenia powodzią, dla tych terenów ustalono:
- wyniesienie posadzki parteru obiektów budowlanych do poziomu 1% - wej wody powodziowej oraz zabezpieczenie ich co najmniej na 0,7 m powyżej tego poziomu oraz zapewnienie bezpiecznych powodziowo dróg ewakuacyjnych
  - zakaz realizacji szamb.
- b) na obszarze planu nie występują:
- terenów górniczych
  - obszary osuwania się mas ziemnych,
- c) brak wniosków z planu zagospodarowania przestrzennego województwa warmińsko – mazurskiego dotyczących krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym.

**10) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym**

- a) w granicach objętych planem nie wyznaczono obszaru, w którym należy przeprowadzić scalanie i podział nieruchomości,
- b) ustalono podział terenu podając dla poszczególnych funkcji minimalne wielkości działek oraz minimalną szerokość działki.

**11) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy**

W granicach opracowania planu ograniczono wysokość budowli do maks. 10.0 m, ustalono zakaz zabudowy na terenie rezerwatu „Zatoka Elbląska” i na terenie pasa technicznego brzegu morskiego.

**12) Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej**

- a) Obszar planu ma dość dobrze rozwiniętą sieć dróg publicznych do których należą drogi będące w zarządzie powiatowym i gminnym. Dla nowych terenów wskazanych pod zabudowę projektowane są drogi dojazdowe i drogi wewnętrzne, najczęściej po śladach dróg gruntowych niesklasyfikowanych jako drogi.
- b) Obszar planu wyposażony jest w sieci wodociągowe, elektroenergetyczne, telekomunikacyjne. Wszystkie istniejące posesje posiadają dostęp do wody z sieci wodociągowej, nowe zabudowania lokalizowane wzdłuż dróg również bez nakładów finansowych mogą być podłączone do sieci. Dla nowo wydzielonych działek zabudowy mieszkaniowej należy w drodze dojazdowej wybudować sieć wodociągową.
- c) Na terenie dawnego pgr istnieje oczyszczalnia i sieć kanalizacyjna dla istniejących budynków mieszkalnych wchodzących w skład gospodarstwa rolnego. Przewiduje się modernizację oczyszczalni oraz rozbudowę sieci kanalizacji, obejmującej zachodnią część obszaru planu.
- d) Pozostała część obszaru posiada albo szamba albo oczyszczalnie przydomowe. Dla zabudowy zwartej zlokalizowanej wzdłuż dróg publicznych gmina zamierza wybudować sieć kanalizacyjną opartą na istniejącej oczyszczalni, część terenu położoną po wschodniej stronie rzeki Elbląg sieć kanalizacyjna do

oczyszczalni ścieków w Elblągu. W sąsiedztwie na terenie miasta Elbląga zlokalizowana jest komunalna oczyszczalnia ścieków posiadająca możliwości przyjęcia ścieków z części obszaru gminy.

- e) Rozwój terenów budowlanych stanowić będzie ekonomiczne uzasadnienie realizacji sieci kanalizacyjnej tak dla nowej zabudowy jak również podłączenie zabudowy istniejącej, co wpłynie korzystnie na ochronę środowiska szczególnie wód powierzchniowych na obszarze planu.

Ustalenia planu wskazują na możliwości wyposażenia terenów w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej celu publicznego.

### **13) Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów**

Nie wyznacza się sposobu i terminu zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów. Utrzymuje się obecne zagospodarowanie do czasu realizacji nowej zabudowy a zmiana zagospodarowania i zabudowa zgodna z planem realizowana będzie sukcesywnie.

### **12) Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4.**

Dla wszystkich terenów, dla których ustalenia planu zwiększyły ich wartość ustalono stawkę procentową wynoszącą 30%.

### **13) Lokalizacja obiektu handlowego, o którym mowa w art. 10 ust. 3a uopizp**

Na obszarze planu nie wyznacza się terenu dla lokalizacji obiektu handlowego, o którym mowa w art. 10 ust. 3a uopizp.

### **14) W planie miejscowym określa się:**

- a) granice terenu przeznaczonego pod budowę urządzeń fotowoltaicznych, o których mowa w art. 10 ust. 2a, oznaczonego symbolem PFE wraz z granicą strefy ochronnej związanej z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania tych urządzeń na środowisko,
- b) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym, do których należą linie rozgraniczające nowe publiczne drogi gminne,
- c) W planie nie występują:
- obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości
  - granice obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej
  - granice obszarów wymagające przekształceń lub rekultywacji
  - granice terenów pod budowę obiektów handlowych, o których mowa w art. 10 ust. 3a.

### **15) W planie wyznaczono granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, dla:**

- a) Budowa drogi wodnej łączącej Zalew Wiślany z Zatoką Gdańską – Nowy Świat (zamierzenie strategiczne realizowane przez Urząd Morski) w ramach ponadlokalnych celów publicznych, na obszarze objętym planem realizowana jest rzeką Elbląg – stanowiącą wewnętrzne wody wewnętrzne.
- b) Zgodnie z ustawą z dnia 28 marca 2003 roku o ustanowieniu programu wieloletniego „Program ochrony brzegów morskich na lata 2004 – 2023 sztuczne zasilenie, umocnienia brzegowe oraz monitoring i badania dotyczące ustalenia aktualnego brzegu morskiego.
- c) granice terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oznaczonych w planie symbolem US oraz terenów służących organizacji imprez masowych.

### **16) Granice pomników zagłady oraz ich stref ochronnych, a także ograniczenia dotyczące prowadzenia na ich terenie działalności gospodarczej, określone w ustawie z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady;**

W granicach objętych planem znajduje się pomnik upamiętniający więźniów ”Obozu Stutthof”, teren wyznaczono liniami rozgraniczającymi i oznaczono symbolem UK, jednocześnie na terenach rolnych o symbolu 1.7R, 1.8R, 1.9R i 4.1R znajdujących się w strefie

## **17) Granice terenów zamkniętych, i granice stref ochronnych terenów zamkniętych**

W granicach opracowania nie występują tereny zamknięte ani strefy ochronne tych terenów.

- 18) Sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów. W planie ustalono:**

- a) linie zabudowy od dróg publicznych, które nie wynikają z przepisów odrębnych oraz pokazano je na rysunku planu, jeżeli linie ustalone zostały w przepisach wyższego rzędu, oparto się na tych przepisach,
- b) plan ustala rodzaj dachów, ich pokrycie i kolorystykę, ale też w niektórych przypadkach dopuszcza dowolne rozwiązania.

## **19) Minimalna powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.**

Plan ustala minimalną powierzchnię działek dla poszczególnych funkcji.

- 20) Plan miejscowy przewidujący możliwość lokalizacji budynków umożliwia również lokalizację mikroinstalacji w rozumieniu art. 2 pkt 19 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii (Dz. U. z 2023 r. poz. 1436) również w przypadku innego przeznaczenia terenu niż produkcyjne, chyba że ustalenia planu miejscowego zakazują lokalizacji takich instalacji.**

Ustalenia planu nie zakazują lokalizacji mikroinstalacji w rozumieniu przepisu art. 15 ust. 4 uopizp.

- 21) Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych poprzez przeznaczenie terenu pod funkcje usług publicznych, w tym:**

- a) wyznaczenie terenu przeznaczonego pod funkcję usług zdrowia,
- b) określenie zasad ochrony środowiska oraz ustalenie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
- c) wyznaczenie terenów dróg publicznych do przemieszczenia pojazdów i osób oraz pojazdów służb ochrony zdrowia i mienia,
- d) określenie lokalizacji i ilości miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

- 22) Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, poprzez zamieszczenie obwieszczenia na BIP Urzędu Gminy Elbląg, ogłoszenia w prasie lokalnej i obwieszczeniu na tablicach w Urzędzie Gminy informacji o:**

- a) przystąpieniu do sporządzenia projektu planu i możliwości składania wniosków i uwag do planu,
- b) dodatkowe spotkanie z mieszkańcami w lokalu szkoły w Nowakowie, gdzie przybliżono społeczności lokalnej możliwości wpływu na ustalenia planu i zasady zagospodarowania terenu, po spotkaniu dodatkowo wpłynęło xxx wniosków do planu, które uwzględniono pomimo tego, że wpłynęły po terminie składania wniosków.
- c) wyłożenia projektu planu wraz ze strategiczną prognozą na środowisko w Urzędzie Gminy oraz informacja w prasie i na stronie gminy (BIP) o możliwości zapoznania się z projektem planu, prognozą oddziaływania na środowisko ustaleń planu oraz z niezbędną jego dokumentacją.

Rozbudowa istniejącej sieci wodociągowej, która dostarcza wodę z ujęcia komunalnego zapewniającego odpowiednią ilość i jakość wody dla zabudowy mieszkaniowej, do usług i produkcji.

Zapotrzebowanie na nowe tereny pod zabudowę mieszkaniową dla budownictwa jednorodzinnego jest bardzo duże. Jeżeli utrzymają się obecne tendencje, należy się spodziewać zapotrzebowania na ok. 4500 nowych działek budowlanych pod tą funkcję.

Zapotrzebowanie na tereny usługowe i przemysłowe jest mniejsze, lecz gmina winna mieć ofertę dla inwestorów szukających miejsca pod inwestycje.

Przeprowadzona analiza obszaru gminy Elbląg wskazuje na duże zmiany w zagospodarowaniu oraz przeznaczeniu terenów, jakie w latach 2016 – 2021, w wyniku wydanych decyzji o warunkach zabudowy się zdarzyły.

Bilans zapotrzebowania na tereny przeznaczone pod zabudowę został opracowany na podstawie oceny zagospodarowania gminy i oceny aktualności dokumentów planistycznych, wydanych decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu wydanych decyzji o pozwoleniu na budowę oraz prognoz demograficznych.

Dla realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w studium wskazuje się tereny w strefie zabudowy podmiejskiej ustalonej dla miasta Elbląga w promieniu 10 km, są to tereny w obrębie Nowakowo – tym bardziej, że po przeciwnej stronie drogi powiatowej relacji Elbląg – Tolkmicko w dużym stopniu są zabudowane zabudową jednorodzinną tereny należące do miasta.

## **II. Możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy**

- Głównym uzasadnieniem lokalizacji nowej zabudowy jest wykorzystanie istniejących dróg publicznych: wojewódzkich, powiatowych i gminnych, które będą obsługiwały tereny po obu ich stronach.
- Nowe drogi gminne niezbędne do obsługi terenu projektowane w sporządzanych planach miejscowych projektowane będą w miarę potrzeb, w większości teren będzie obsługiwany przez drogi wewnętrzne.
- Realizacja sieci wodociągowo – kanalizacyjnej następować będzie sukcesywnie w miarę realizowanej zabudowy w części z budżetu gminy, w części z środków pomocowych.

Prognoza finansowa skutków uchwalenia planu służy określeniu potencjalnych dochodów i wpływów z tytułu uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Wyniki analizy finansowej wskazują, że projektowana zmiana przeznaczenia oraz przewidywane zagospodarowanie wpłynie pozytywnie na budżet gminy.

Uzasadnieniem ponoszenia kosztów na realizację planu miejscowego jest rozwojowa polityka przestrzenna Gminy Elbląg, i w tym kontekście należy oceniać ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Potrzeby inwestycyjne gminy wynikające z konieczności realizacji zadań własnych związanych z lokalizacją nowej zabudowy na obszarze objętym planem dotyczą:

- dróg gminnych (klasy dojazdowej),
- sieci wodociągowej w ciągu dróg gminnych,
- sieci kanalizacji w ciągu dróg gminnych.

W opracowaniu przeanalizowano skutki finansowe (Prognoza Finansowa) uchwalenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu obrębu geodezyjnego Nowakowo. Wpływ realizacji ustaleń planu miejscowego na przychody i wydatki z budżetu Gminy Elbląg został rozłożony na okres 10 lat.

Przepływy środków pieniężnych z projektu są wystarczające do spłacenia zainwestowanego kapitału i uzyskania wymaganej stopy zwrotu z kapitału. Jak wynika z przeprowadzonej analizy wydatków i wpływów ukazanych w tabeli nr 11 realizacja planu przyniesie zysk ekonomiczny. Zyski będą wyższe niż koszty o blisko 1 mln złotych w analizowanym okresie 10 lat. Dochody do budżetu gminy pochodzić będą z podatków od nieruchomości oraz z opłat planistycznych. Natomiast wydatki zostaną poniesione na opracowanie planu,



budowę części dróg dojazdowych i sieci wodociągowej.

Uzasadnieniem ponoszenia kosztów na realizację planu miejscowego jest rozwojowa polityka przestrzenna Gminy Elbląg, i w tym kontekście należy oceniać ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Plan miejscowy jest jednym z narzędzi kierowania rozwojem przestrzennym, które znajduje swoje odzwierciedlenie w prognozie finansowej.

Dodatkowo dodatni wskaźnik zaktualizowanej wartości netto – NPV, mówi o akceptacji inwestycji, jednakże projekt miejscowego planu może być zaakceptowany, również w przypadku gdy inwestycja przeniesie ekonomiczne straty. Otóż wskaźnik NPV obrazuje wyłącznie te skutki, których wielkość można pomierzyć w walorach ekonomicznych. Nie uwzględnia natomiast innych (niemierzalnych) pozytywnych aspektów uchwalenia planu miejscowego, takich jak: społeczne, ekologiczne i przestrzenne, o których nie należy zapominać. Plan jest bowiem instrumentem realizacji celów społecznych, ekologicznych i przestrzennych.

Rozwiązania przyjęte w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla terenu obrębu geodezyjnego Nowakowo należy ocenić pozytywnie, gdyż plan umożliwia rozwój obszaru poprzez wprowadzenie funkcji niekolidujących z otoczeniem, zapewni ład przestrzenny, zwiększa atrakcyjność terenu, a przede wszystkim tworzy miejsce przyjazne mieszkańcom oraz zwiększa wpływy do kasy gminy.

Obszar planu położony jest w sąsiedztwie oczyszczalni ścieków w Elblągu. Z uwagi na obecne niewielkie zagospodarowanie terenu wieś nie posiada sieci kanalizacji sanitarnej. Jednakże przy większym udziale zagospodarowania terenu po realizacji założeń planu, czyli uzupełnieniu zabudowy wzdłuż ciągów komunikacyjnych, ekonomicznie uzasadnione będzie wykonanie sieci kanalizacyjnej z podłączeniem do oczyszczalni w Elblągu. Stąd w niniejszej prognozie nie uwzględniono kosztu budowy kanalizacji sanitarnej, a także kanalizacji deszczowej oraz modernizacji istniejących dróg publicznych, z uwagi na wykonywanie tych inwestycji wg potrzeb i możliwości finansowych gminy Elbląg oraz tempem realizacji założeń MPZP.

Z uwagi na fakt, iż prognoza skutków finansowych oparta jest na maksymalnych możliwościach zagospodarowania obszaru objętego planem oraz na tempie realizacji planu. Rzeczywiste wartości wydatków i wpływów do budżetu mogą odbiegać od przewidywanych z uwagi na popyt terenów pod nowe inwestycje. Realizacja dróg i ich uzbrojenia może odbywać się etapami rozłożonymi w czasie.

Zakłada się, że finansowanie budowy dróg gminnych oraz sieci kanalizacyjnej i wodociągowej realizowane będzie z budżetu gminy oraz funduszy celowych w tym pozyskanych na realizację aglomeracji Elbląg w miarę potrzeb związanych z realizacją ustaleń planu.

**23) Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych** poprzez zastosowanie się do czynności formalno-prawnych określonych w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (z późniejszymi zmianami).

Gmina przystąpiła do sporządzenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu obrębu geodezyjnego Nowakowo. Jednocześnie zamieściła:

- a) ogłoszenie na stronie Urzędu Gminy, w prasie oraz na tablicy ogłoszeń: BIP informacji o przystąpieniu do opracowania planu, jednocześnie podając termin, do kiedy Gmina przyjmuje wnioski do projektu planu.
- b) poinformowała pismem organy i instytucje o przystąpieniu do sporządzania planu z prośbą o przesłanie wniosków do planu,
- c) wystąpiła do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska i Państwowego Inspektora Sanitarnego o uzgodnienie zakresu prognozy (na podstawie art. 21, art. 39 i art. 54 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t. j. Dz. U. z 2023 r. poz.1094 z późn. zm.).

Wszystkie wnioski były dokładnie analizowane ze względu na interesy prywatne i interes publiczny mając także na uwadze analizy ekonomiczne i środowiskowe.

Opracowano projekt planu uwzględniający wniesione do Gminy wnioski. Opracowano do projektu planu strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko oraz prognozę skutków finansowych uchwalenia planu oraz ideogramem uzbrojenia. Projekt planu poddano uzgodnieniom i opiniowaniu zgodnie z art. 17 ust.1, pkt 6 i 9.

Wniesiono poprawki wynikające z uzgodnień. W ten sposób przygotowany projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z przeprowadzoną strategiczną oceną oddziaływania na środowisko skutków realizacji projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wyłożono w Bibliotece na terenie wsi Nowakowo i w Urzędzie Gminy Elbląg do publicznego wglądu, w dniach 20.09.2016 r. do 20.10.2016 r., wraz z przeprowadzeniem w dniu 12.10.2016 r. debaty publicznej nad rozwiązaniami planu.

Podczas wyłożenia do publicznego wglądu wpłynęły dwie uwagi, które uwzględniono. Przygotowano projekt planu do podjęcia uchwały na sesję Rady Gminy.

Rada Gminy uchwaliła miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obrębu geodezyjnego Nowakowo, w gminie Elbląg i przekazała uchwałę wraz załącznikami i aktami formalno – prawnymi do Wojewody Warmińsko – Mazurskiego. Wojewoda po zapoznaniu się z treścią uchwały zaskarżą ją do sądu administracyjnego, który uchylił uchwałę mpzp obrębu Nowakowo, gm. Elbląg.

Wobec powyższego gmina przystąpiła do prac nad planem w celu uwzględnienia uwag zapisanych w wyroku Sądu.

Prace się przedłużyły ponieważ rozpoczęto realizację drogi wodnej Zalew Wiślany – Zatoka Gdańska. Zostały wydzielone tereny niezbędne dla budowy drogi wodnej, wydzielono również tereny wzdłuż rzeki. Pod port w Elblągu. Uzyskano nowe mapy z zasobów geodezyjnych nowo wydzielonymi działkami. Po opracowaniu projektu planu poddano go opiniowaniu i uzgadnianiu do poszczególnych organów i instytucji. Uzgodniony projekt planu wyłożono do publicznego wglądu w dniach **w dniach od 24 kwietnia 2023 roku do 25 maja 2023 roku w siedzibie Urzędu Gminy Elbląg ul. Browarna nr 85 w godz. od 8<sup>00</sup> do 13<sup>00</sup>** oraz przeprowadzono podczas wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu, debatę publiczną **w dniu 22 maja 2023 r.** W czasie okresu wyłożenia wpłynęło sześć uwag, z których jedna uwaga została uwzględniona. Pozostałe uwagi miały charakter wniosków o przeznaczenie nowych terenów pod zabudowę i właściwie były to wnioski, przy których uwzględnieniu należałoby cofnąć prace nad planem do okresu koncepcji opracowania planu, uzgodnień i ponownego wyłożenia. Wobec tego wnioski te nie zostały uwzględnione.

W związku z zakończeniem procedury formalno – prawnej, podjęcie niniejszej uchwały jest zasadne.

Wójt  
Gminy Elbląg