

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W ELBLĄGU

z dnia 2025 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu przy ul. Słonecznikowej
w Elblągu**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907, 1940, z 2025 r. poz. 527, 680) w związku z art. 64 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023r. poz. 1688, z 2024 r. poz. 1824, z 2025 r. poz. 527), art. 18 ust. 2 pkt. 5 i art. 40 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2025 poz. 1153) w związku z uchwałą nr XXXVI/107/2024 Rady Miejskiej w Elblągu z dnia 14 marca 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu przy ul. Słonecznikowej w Elblągu, po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy - Miasta Elbląg, przyjętego uchwałą nr XXVII/805/2022 Rady Miejskiej w Elblągu z dnia 3 listopada 2022 r., uchwała się, co następuje:

Rozdział 1.
PRZEPISY OGÓLNE

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu przy ul. Słonecznikowej w Elblągu, to jest obszaru o powierzchni 3,07 ha, wyznaczonego następującymi granicami:

- 1) od północnego wschodu: granicą działki nr 217 obręb 25 – ul. Słonecznikowa;
- 2) od południowego wschodu: granicą działki nr 110 obręb 25 – tereny zalesień;
- 3) od południowego zachodu: granicą działki nr 90 obręb 25 – teren lasu;
- 4) od północnego zachodu: granicą działki nr 90 obręb 25 – teren lasu.

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

3. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie miejscowym inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania zawiera załącznik nr 2 do niniejszej uchwały.

4. Dane przestrzenne w rozumieniu art. 3 pkt 1 ustawy z dnia 4 marca 2010 r. o infrastrukturze informacji przestrzennej zawiera załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

§ 2. W sprawach nieuregulowanych niniejszą uchwałą zastosowanie mają przepisy odrębne, odnoszące się do obszaru objętego ustaleniami planu.

§ 3. Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest ustalenie przeznaczenia oraz zasad zagospodarowania i zabudowy terenu wraz z obsługą komunikacyjną.

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

- 1) planie – oznacza to niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu przy ul. Słonecznikowej w Elblągu;
- 2) uchwale – oznacza to niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Elblągu w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu przy ul. Słonecznikowej w Elblągu;
- 3) rysunku planu – oznacza to rysunek planu na mapie sytuacyjno – wysokościowej w skali 1:1000 stanowiący załącznik graficzny nr 1 do niniejszej uchwały;
- 4) obszarze planu – oznacza to teren wewnątrz granic opracowania, oznaczonych na rysunku planu, dla którego obowiązujące są ustalenia planu;
- 5) przepisach odrębnych – oznacza to inne przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;

- 6) przeznaczeniu podstawowym – oznacza to rodzaj przeznaczenia terenu, które decyduje o formie zagospodarowania i zabudowy terenu oraz jego funkcjonowaniu, któremu należy podporządkować inne rodzaje zagospodarowania terenu określone jako przeznaczenie uzupełniające;
- 7) przeznaczeniu uzupełniającym – oznacza to rodzaj przeznaczenia terenu, które dopełniają funkcjonalnie przeznaczenie podstawowe na warunkach określonych w przepisach szczegółowych – poszczególnych kartach terenów;
- 8) przeznaczeniu dopuszczalnym – oznacza to rodzaje przeznaczenia terenu, które mogą wystąpić na warunkach określonych w przepisach szczegółowych - poszczególnych kartach terenów;
- 9) usługach nieuciążliwych – oznacza to, że prowadzona działalność usługowa nie może powodować przekroczeń standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych ani być źródłem uciążliwych oddziaływań dla funkcji mieszkaniowej poza obszarem oddziaływania obiektu;
- 10) nieprzekraczalnej linii zabudowy – oznacza linię, poza którą nie można lokalizować budynków.

§ 5. 1. Integralną częścią uchwały jest załącznik graficzny nr 1 - rysunek planu w skali 1:1000.

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

- 1) granica obszaru objętego ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- 2) linia rozgraniczająca teren pokrywająca się z granicą obszaru objętego ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- 3) symbol literowy i kolory przyporządkowane poszczególnym przeznaczeniom terenów planu miejscowego zgodnie z § 5 ust. 1 wraz z określeniem ich powierzchni;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy.

3. Następujące oznaczenie graficzne w rysunku planu jest informacyjnym, wprowadzającym uwarunkowania wynikające ze stanu istniejącego oraz przepisów odrębnych: granica krajobrazu priorytetowego na podstawie Audytu krajobrazowego województwa warmińsko - mazurskiego.

§ 6. 1. Ustala się podział obszaru objętego planem na tereny o różnym przeznaczeniu lub o różnych zasadach zabudowy i zagospodarowania, wydzielone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczone symbolami literowymi.

2. Linie rozgraniczające, o których mowa w ust. 1 poprowadzono po funkcjonujących liniach podziałów geodezyjnych.

3. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu zawarte są w przepisach szczegółowych – karcie terenu niniejszej uchwały.

§ 7. W planie określa się:

- 1) przeznaczenie terenów: teren usług lub produkcji oznaczony na rysunku planu symbolem U-P;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zawarte w przepisach szczegółowych niniejszej uchwały – kartach terenów;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, zawarte w przepisach szczegółowych niniejszej uchwały – kartach terenów;
- 4) zasady kształtowania krajobrazu oraz granice i sposób zagospodarowania krajobrazów priorytetowych, określonych w Audycie krajobrazowym województwa warmińsko - mazurskiego, zawarte w przepisach szczegółowych niniejszej uchwały – kartach terenów;
- 5) zasady kształtowania zabudowy, zawarte w przepisach szczegółowych niniejszej uchwały – kartach terenów;
- 6) wskaźniki zagospodarowania terenów, zawarte w przepisach szczegółowych niniejszej uchwały – kartach terenów;
- 7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy oraz funkcjonowania systemów komunikacji, zawarte w przepisach szczegółowych niniejszej uchwały – kartach terenów;

- 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy oraz funkcjonowania systemów infrastruktury technicznej zawarte w przepisach szczegółowych niniejszej uchwały – kartach terenów;
- 9) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się dla poszczególnych terenów w przepisach szczegółowych niniejszej uchwały – kartach terenów.

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

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych;
- 4) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, ponieważ nie przewiduje się procedury scalania i podziału na obszarze planu;
- 5) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu w tym zakazu zabudowy;
- 6) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

Rozdział 2.

PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE

KARTY TERENÓW

§ 9. Karta terenu U-P - teren usług lub produkcji, powierzchnia terenu – 3,07 ha;

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) podstawowe: teren usług lub produkcji;
- 2) dopuszcza się realizację dróg wewnętrznych, miejsc do parkowania oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: określają ustalenia dotyczące zasad zabudowy i zagospodarowania terenu zawarte w ust. 5 i 6 niniejszego paragrafu.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) wszelka działalność nie może być uciążliwa dla środowiska;
- 2) wszelka emisja zanieczyszczeń do środowiska musi zawierać się w granicach poszczególnych terenów;
- 3) część terenu U-P znajduje się w granicach krajobrazu priorytetowego Żuławy Północne, określonego w Audycie krajobrazowym województwa warmińsko - mazurskiego, dla którego obowiązują przepisy odrębne.

4. Zasady kształtowania krajobrazu oraz granice i sposób zagospodarowania krajobrazów priorytetowych, określonych w Audycie krajobrazowym województwa warmińsko - mazurskiego:

- 1) część terenu U-P znajduje się w granicach krajobrazu priorytetowego Żuławy Północne, określonego w Audycie krajobrazowym województwa warmińsko - mazurskiego, dla którego obowiązują przepisy odrębne;
- 2) sposób zagospodarowania terenu określają ustalenia zawarte w ust. 5 i 6 niniejszej karty.

5. Zasady kształtowania zabudowy:

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) minimalną odległość obiektów budowlanych od granic lasu regulują przepisy odrębne;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy: 15 m;

4) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 3;

5) geometria dachów: nie ustala się;

6. Zasady i wskaźniki zagospodarowania terenów:

1) nadziemna intensywność zabudowy - od minimalnej 0,4 do maksymalnej 1,8;

2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 15%;

3) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 60%;

4) miejsca do parkowania należy realizować w ramach terenu U-P;

5) minimalną liczbę miejsc do parkowania należy zabezpieczyć zgodnie ze wskaźnikiem:

a) 1 miejsce na 3 zatrudnionych,

b) minimum 3% wszystkich miejsc do parkowania (nie mniej niż 1 miejsce) należy zapewnić na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

7. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy oraz funkcjonowania systemów komunikacji:

1) obsługa komunikacyjna terenu z ul. Słonecznikowej;

2) wewnętrzny układ komunikacyjny realizować w oparciu o przepisy odrębne.

8. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy oraz funkcjonowania systemów infrastruktury technicznej:

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

2) zaopatrzenie w wodę należy realizować w ramach systemów obsługujących miasto;

3) odprowadzanie wód opadowych należy realizować poprzez wewnętrzną sieć kanalizacji deszczowej wg stanu istniejącego; dopuszcza się rozbudowę wewnętrznego systemu kanalizacji deszczowej w oparciu o przepisy odrębne;

4) do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków do zbiorników bezodpływowych w oparciu o przepisy odrębne;

5) zasilanie w energię należy zapewnić zgodnie z przepisami odrębnymi.

9. Stawkę procentową, o której mowa w §7 pkt 9 ustala się w wysokości 30%.

Rozdział 3. PRZEPISY KOŃCOWE

§ 10. Tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu obszaru Rubno Wielkie w Elblągu, zatwierdzonego uchwałą Nr XVI/340/2008 Rady Miejskiej w Elblągu z dnia 11.09.2008r. w odniesieniu do terenu znajdującego się w granicach objętych ustaleniami niniejszej uchwały.

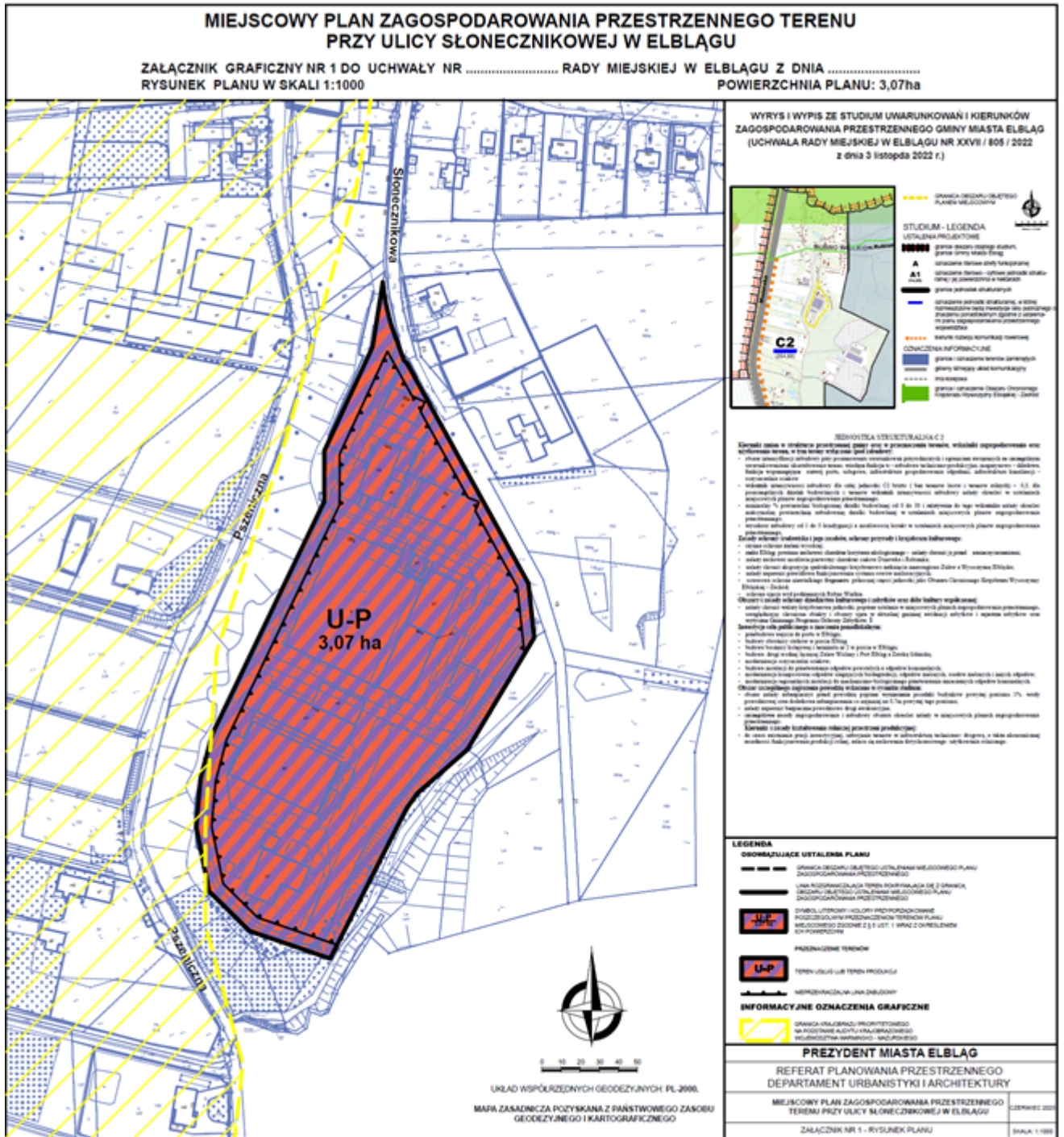
§ 11. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Elbląg.

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

Przewodnicząca Rady
Miejskiej w Elblągu

Grażyna Kluge

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr
Rady Miejskiej w Elblągu
z dnia.....2025 r.



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr

Rady Miejskiej w Elblągu

z dnia.....2025 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907, 1940, z 2025 r. poz. 527, 680) w związku z art. 64 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023r. poz. 1688, z 2024 r. poz. 1824, z 2025 r. poz. 527) oraz art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2025 r. poz. 1153) rozstrzyga się, co następuje:

Na obszarze objętym opracowaniem planu nie występują inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej przewidziane do realizacji w związku ze uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu przy ulicy Słonecznikowej w Elblągu.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr

Rady Miejskiej w Elblągu

z dnia 2025 r.

Zalacznik3.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 (Dz.U. z 2024 r. poz. 1130, 1907, 1940, Dz. U. z 2025 r. poz. 527, 680) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

UZASADNIENIE

I PODSTAWA PRAWNA

Art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym tj.: *Wójt, burmistrz albo prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego, zawierający część tekstową i graficzną, zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem, wraz z uzasadnieniem. W uzasadnieniu przedstawia się w szczególności:*

- 1) sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4;*
- 2) zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2 oraz sposób uwzględnienie uniwersalnego projektowania;*
- 3) wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.*

II WSTĘP

Uzasadnienie dotyczy rozwiązań przyjętych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego terenów przy ulicy Słonecznikowej w Elblągu. Procedurę wszczęto na podstawie Uchwały Nr XXXVI/1007/2024 Rady Miejskiej w Elblągu z dnia 14 marca 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu przy ulicy Słonecznikowej w Elblągu.

Obszar objęty projektem planu miejscowego, o powierzchni 3,07 ha, znajduje się w północnej części miasta. Od strony północno-wschodniej obszar ten sąsiaduje z fragmentem pasa drogowego ulicy Słonecznikowej. Od południowego-wschodu granice tego obszaru wyznacza granica działki nr 110 obręb 26, obejmująca tereny zalesień, natomiast od południowego - zachodu oraz północnego - zachodu obszar ten sąsiaduje z lasem.

Na analizowanym terenie obowiązuje miejscowy planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Rubno Wielkie w Elblągu przyjęty Uchwałą nr XVI/340/2008 Rady Miejskiej w Elblągu z dnia 11 września 2008r. Głównym celem sporządzenia planu miejscowego jest zwiększenie możliwości zabudowy oraz dostosowanie zapisów obowiązujących na terenie opracowania miejscowego planu do aktualnych potrzeb inwestycyjnych z uwzględnieniem wytycznych obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy - Miasta Elbląg.

Obszar objęty planem w całości zachowuje swoje przeznaczenie, które w obowiązującym planie miejscowym określa je jako strefę obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej

W wyniku realizacji ww. uchwały w trybie art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym opracowano projekt planu miejscowego. Po uzyskaniu pozytywnego stanowiska Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Olsztynie oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego dla Miasta i Powiatu Elbląg odstąpiono od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko.

Plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy - Miasta Elbląg, przyjętego uchwałą nr XXVII/805/2022 Rady Miejskiej w Elblągu z dnia 3 listopada 2022 r. W Studium dla całego obszaru objętego planem miejscowym wyznaczono kierunek rozwoju przestrzennego, dla którego przewiduje się intensyfikację zabudowy a wiodące funkcje to zabudowa techniczno – produkcyjna, magazynowo – składowa, funkcje wspomagające rozwój portu, zabudowa usługowa, infrastruktura gospodarowania odpadami, infrastruktura kanalizacji – oczyszczalnia ścieków.

Ustalenia projektu pozostają w pełnej zgodności z polityką przestrzenną gminy.

W związku z powyższym należy stwierdzić, że spełniony został wymóg art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

III SPOSÓB REALIZACJI WYMOGÓW WYNIKAJĄCYCH Z ART. 1 UST. 2–4 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM

1)Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zawarte są w przepisach szczegółowych niniejszej uchwały – w karcie terenu U-PS. Uwzględniono powyższe wymagania poprzez:

- określenie przeznaczenia terenu, wynikającego z ich dotychczasowego zagospodarowania oraz z potrzeby złagodzenia konfliktów funkcjonalnych zidentyfikowanych w obszarze;
- nakaz kształtowania zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy oraz określonymi w części tekstowej zasadami, wskaźnikami i parametrami;

2)Walory architektoniczne i krajobrazowe

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, zasady kształtowania krajobrazu oraz zabudowy wraz ze wskaźnikami zagospodarowania zabudowy, zawarte są w przepisach szczegółowych niniejszej uchwały – w karcie terenu U-PS.

W §8 wskazano między innymi, że na obszarze objętym planem miejscowym nie wyznacza się obszarów do objęcia scalaniem i podziałem nieruchomości.

W §9 przedmiotowego projektu znajdują się ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego symbolem U-PS.

Na obszarze planu miejscowego nie zostały wyznaczone krajobrazy priorytetowe określone w audycie

krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa, w związku z czym nie było podstaw do wprowadzenia ustaleń w tym zakresie.

3)Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych oraz ochrony złóż kopalin

Plan realizuje zasady ochrony zapisane w w/w uchwale poprzez ustalenia przeznaczenia terenów oraz zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu zawarte w przepisach szczegółowych uchwały w karcie terenu U-PS.

Na etapie sporządzania przedmiotowego planu odstąpiono od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko po uprzednim uzyskaniu pozytywnego stanowiska Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Olsztynie oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego dla Miasta i Powiatu Elbląg.

W granicach planu miejscowego nie występują udokumentowane złoża kopalin.

4)Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

Stwierdza się, że w obszarze objętym planem nie występują obiekty lub obszary wymagające takiej ochrony co zostało określone w §8 uchwały, w związku z czym nie ustala się zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej.

5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz. U. z 2022 r. poz. 2240 oraz z 2024 r. poz.731)

Projekt planu miejscowego został zaopiniowany i uzgodniony przez instytucje wykonujące zadania z zakresu ochrony zdrowia, bezpieczeństwa ludzi i mienia, takie jak: Państwowy Wojewódzki Inspektor Sanitarny w Olsztynie, Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny dla Miasta i Powiatu Elbląg oraz Agencja Bezpieczeństwa Wewnętrznego w Olsztynie, Wojewódzki Sztab Wojskowy w Warszawie, Morski Oddział Straży Granicznej w Gdańsku, (jako właściwe organy wojskowe, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa).

Obszar objęty planem zlokalizowany jest poza granicami obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych.

Nie ustalono liczby miejsc dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, ponieważ plan miejscowy przeznacza obszar pod zabudowę usługową i/lub produkcyjną składów dla których ww. miejsca nie będą realizowane.

6) walory ekonomiczne przestrzeni

Plan miejscowy został opracowany zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wraz z przepisami wykonawczymi, dlatego jego treść nie odnosi się bezpośrednio do walorów ekonomicznych terenu, dla którego jest sporządzany.

W ustaleniach szczegółowych przedmiotowego projektu ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu mają na uwadze optymalne wykorzystanie walorów ekonomicznych przestrzeni poprzez racjonalne wykorzystanie istniejących elementów wyposażenia technicznego i zagospodarowania terenu przy umożliwieniu sytuowania nowej zabudowy.

7) prawo własności

Ustalenia planu oraz sposób wyznaczenia terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi określono mając na uwadze poszanowanie prawa własności terenów. W granicach opracowania znajdują się działki stanowiące wyłącznie własność osób prywatnych.

Prawo własności zostało uwzględnione również poprzez umożliwienie składania wniosków, uczestniczenia w procedurze planistycznej (przeprowadzenie konsultacji społecznych);

8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa

Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, projekt planu podlega uzgadnianiu z organami wojskowymi oraz odpowiedzialnymi za ochronę granic i bezpieczeństwo Państwa.

Projekt planu miejscowego uzgodniono z następującymi organami: Agencją Bezpieczeństwa Wewnętrznego w Olsztynie, Wojewódzkim Sztabem Wojskowym w Olsztynie oraz z Morski Oddział Straży Granicznej w Gdańsku.

9) potrzeby interesu publicznego

Wymagania wynikające z potrzeby kształtowania przestrzeni publicznych zawarte są w przepisach szczegółowych niniejszej uchwały – w karcie terenu U-PS.

Ponadto w granicach obszaru objętego planem miejscowym w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy - Miasta Elbląg nie wyznaczono obszarów przestrzeni publicznych.

10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy oraz zasady funkcjonowania systemów komunikacji i infrastruktury technicznej zawarte są w przepisach szczegółowych niniejszej uchwały – w karcie terenu U-PS.

11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach na miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej oraz zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych

Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych

Prezydent Miasta Elbląg na każdym etapie procedury planistycznej dotyczącej sporządzenia planu miejscowego zapewnia jawność i przejrzystość ww. procedury. W szczególności dotyczy to etapów związanych z udziałem społeczeństwa.

Ogłosił o podjęciu z Uchwały Nr XXXVI/1007/2024 Rady Miejskiej w Elblągu z dnia 14 marca 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu przy ulicy Słonecznikowej w Elblągu oraz o wszczęciu postępowania związanym z przeprowadzeniem strategicznej oceny oddziaływania na środowisko dla tego dokumentu. Ogłoszenie ukazało się na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Gminy Elbląg, na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu, a także

w prasie. Mieszkańcy zostali poinformowani o możliwości składania wniosków do w/w planu miejscowego, miejscu składania wniosków, informacjach, jakie zawierać powinny wnioski oraz terminie, w jakim można je składać. Wpłynął jeden wniosek od osób prywatnych, który został ujęty w wykazie wniosków do planu.

Po uzyskaniu wymaganych opinii i uzgodnień, Prezydent Miasta Elbląg ogłosił o rozpoczęciu konsultacji społecznych dotyczących miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu przy ulicy Słonecznikowej w Elblągu. W ogłoszeniu wskazał sposób, termin i miejsce konsultacji społecznych, informacje na temat możliwości składania uwag do projektu, informację o spotkaniu otwartym oraz o dyżurze projektanta nad przyjętymi w projekcie planu miejscowego rozwiązaniami.

Ogłoszenie opublikowano w prasie, zamieszczono na stronie internetowej Gminy Miasta Elbląg, na stronie Biuletynu Informacji Publicznej gminy oraz na tablicy ogłoszeń w siedzibie Urzędu.

Konsultacje społeczne dotyczące miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu przy ulicy Słonecznikowej w Elblągu prowadzone były w dniach od 10 lutego 2025 r. do 10 marca 2025r. natomiast projekt planu dostępny był na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Elblągu, na stronie <https://konsultacje.elblag.eu> oraz w Departamencie Urbanistyki i Architektury - Referat Planowania Przestrzennego Urzędu Miejskiego w Elblągu.

12) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności

Projekt planu miejscowego nie dotyczy zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.

13) Potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska

Na obszarze planu miejscowego, jak i w najbliższym otoczeniu, nie są zlokalizowane zakłady o dużym i zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej. Projekt planu miejscowego nie przewiduje lokalizacji takich zakładów.

14) Potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej.

Obszar opracowania nie występuje przestrzeń wykorzystywana rolniczo.

15) Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne

Plan miejscowy został zainicjowany po uwzględnieniu przez Prezydenta Miasta Elbląg rekomendacji wynikających z Analizy zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Miasta Elbląg.

Analiza przeprowadzona została na skutek wniosku podmiotu gospodarczego o zmianę obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania terenu przy ulicy Słonecznikowej w Elblągu, którego przedmiotem było zwiększenie współczynnika maksymalnej powierzchni zabudowy. Wniosek o zmianę planu rekomenduje się pozytywnie z uwagi na brak przeciwwskazań urbanistycznych, przyrodniczych i infrastrukturalnych do zwiększenia możliwości zabudowy ww. terenu pod warunkiem spełnienia przepisów odrębnych (między innymi Prawa Budowlanego czy przepisów przeciwpożarowych). Uchwalone w 2022r. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy - Miasta Elbląg, przyjętego uchwałą nr XXVII/805/2022 Rady Miejskiej w Elblągu z dnia 3 listopada 2022 r. Aktualnie znajduje się ona w Studium jednostce strukturalnej C2, dla której przewiduje się intensyfikację zabudowy a wiodące funkcje to zabudowa techniczno – produkcyjna, magazynowo – składowa, funkcje wspomagające rozwój portu, zabudowa usługowa, infrastruktura gospodarowania odpadami, infrastruktura kanalizacji – oczyszczalnia ścieków.

Prezydent po ogłoszeniu, że przystąpiono do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego otrzymał jeden wniosek od podmiotu gospodarczego – dotyczący zwiększenia współczynnika maksymalnej powierzchni zabudowy na działkach: 91/1, 91/2, 98, 103/4, 103/3, 103/2, 104,

105, 106, 107, 108, 109 obręb 25. Wszystkie te działki, z wyjątkiem działki nr 103/4 (własność Gminy Miasta Elbląg) będące we władaniu wnioskującego podmiotu znajdują się w obowiązującym planie miejscowym w strefie obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej.

Po uzyskaniu pozytywnego stanowiska Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Olsztynie oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego dla Miasta i Powiatu Elbląg odstąpiono od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko.

16) W przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez:

1)kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego;

2)lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu;

3)zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów;

4)dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy:

a)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 (t. j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1443), w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy,

b)na terenach położonych na obszarach innych niż wymienione w lit. a, wyłącznie w sytuacji braku dostatecznej ilości terenów przeznaczonych pod dany rodzaj zabudowy położonych na obszarach, o których mowa w lit. a; przy czym w pierwszej kolejności na obszarach w najwyższym stopniu przygotowanych do zabudowy, przez co rozumie się obszary charakteryzujące się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz najlepszym stopniem wyposażenia w sieci wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, gazowe, ciepłownicze oraz sieci i urządzenia telekomunikacyjne, adekwatnych dla nowej, planowanej zabudowy.

Planem miejscowym objęto obszar położony w północno-zachodniej części miasta Elbląg. Powierzchnia przedmiotowego obszaru wynosi 3,07 ha. Analizowany obszar stanowi kompleks przemysłowy meblowo-budowlany przetwórczy wraz z towarzyszącymi funkcjami usługowymi i składowo-magazynowymi. Jest w pełni zaopatrzony w media, posiada dostęp do drogi publicznej.

W planie miejscowym ustalono zasady kształtowania nowej zabudowy– teren oznaczony symbolem U-PS (teren pod usługi i/lub produkcję, składów i magazynów).

Projekt planu miejscowego zwiększy możliwość realizacji nowej zabudowy, uporządkuje obecny stan użytkowania gruntów, będzie służył wprowadzeniu ładu przestrzennego.

IV. Zgodność z wynikami analizy dotyczącej oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Gminy - Miasta Elbląg oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania

Rada Miejska w Elblągu podjęła Uchwałę nr XXXIV/952/2023 z dnia 26 października 2023 r. w sprawie oceny aktualności planu ogólnego i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy miasto Elbląg.

W wyżej wymienionym dokumencie brak nawiązania do przedmiotowego planu miejscowego. Jednak jak podano, obowiązujące plany przyczyniły się do powiększenia terenów zainwestowanych. Rozwój ten przełożył się bezpośrednio między innymi na dochody budżetu gminy. Przedmiotowy plan miejscowy również będzie miał wpływ na rozwój miasta. Uchwalenie planu miejscowego ma na celu umożliwienie rozbudowę istniejącego kompleksu przemysłowego w Elblągu. Z uwagi na powyższe, sporządzenie planu miejscowego uważa się za jak najbardziej zasadne, jako odpowiedź na potrzeby inwestycyjne.

Dla terenu opracowania w chwili obecnej obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu przy ulicy Słonecznikowej w Elblągu przyjęty Uchwałą Nr XXXVI/1007/2024 Rady Miejskiej w Elblągu z dnia 14 marca 2024 r., który wg w/w analizy zachowuje aktualność.

Przedmiotowy plan w głównej mierze:

- poprzez wyznaczenie na rysunku planu nowych linii zabudowy oraz określenie w części tekstowej właściwych zasad, wskaźników i parametrów, zwiększa możliwość realizacji nowej zabudowy;
- zachowuje przeznaczenie terenu poprzez ustalenie przeznaczenia terenu pod usługi i/lub produkcję, składów i magazynów.

Przewidywane rozwiązania projektu planu nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy - Miasta Elbląg, przyjętego uchwałą nr XXVII/805/2022 Rady Miejskiej w Elblągu z dnia 3 listopada 2022 r.

Zmiana planu miejscowego nie dotyczy uwzględnienia uniwersalnego projektowania.

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

Z analizy zasadności przystąpienia do sporządzenia mpzp terenu przy ulicy Słonecznikowej w Elblągu wynika iż, sporządzenia mpzp nie generuje kosztów dla Gminy Miasto Elbląg z tytułu kosztów budowy dróg i sieci infrastruktury technicznej. Uchwalenie planu miejscowego umożliwi rozbudowę istniejącego kompleksu przemysłowy meblowo-budowlany przetwórczy wraz z towarzyszącymi funkcjami usługowymi i składowo-magazynowymi, co wpłynie pozytywnie na finanse Gminy Miasto Elbląg. W związku ze zwiększeniem powierzchni produkcji i usług wygeneruje dla gminy większe zyski z tytułu podatków od nieruchomości.