

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W ELBLĄGU

z dnia 2025 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego północnego fragmentu osiedla Krasny Las 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 r. poz. 1153), w związku z uchwałą nr XXXVI/1006/2024 Rady Miejskiej w Elblągu z dnia 14 marca 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego północnego fragmentu osiedla Krasny Las 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., uchwala się, co następuje:

Rozdział 1.
PRZEPISY OGÓLNE

§ 1.1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego północnego fragmentu osiedla Krasny Las w Elblągu, to jest obszaru o powierzchni 5,78 ha, wyznaczonego następującymi granicami:

- 1) od północy: granicami - lasu, Parku Krajobrazowego Wysoczyzny Elbląskiej, Obszaru Chronionego Krajobrazu Wysoczyzny Elbląskiej – Zachód;
- 2) od wschodu: wschodnią granicą działki nr 63/4 obręb 26;
- 3) od południa: południową granicą działki nr 63/4 obręb 26;
- 4) od zachodu – fragmentem pasa drogowego ulicy Fromborskiej – włącznie.

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 obszaru planu wraz z obsługą komunikacyjną.

§ 4.1. Cały obszar planu znajduje się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Wysoczyzny Elbląskiej - Zachód, zgodnie z przedstawioną na rysunku planu granicą określoną w uchwale Nr XIII/230/19 Sejmiku Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 30 grudnia 2019 r. w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu Wysoczyzny Elbląskiej - Zachód.

2. Plan realizuje zasady ochrony zapisane w uchwale Nr XIII/230/19 Sejmiku Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 30 grudnia 2019 r. w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu Wysoczyzny Elbląskiej – Zachód poprzez ustalenia przeznaczenia terenów oraz zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu zawarte w przepisach szczegółowych uchwały – kartach terenów.

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

- 1) planie – oznacza to niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego północnego fragmentu osiedla Krasny Las w Elblągu;
- 2) uchwale – oznacza to niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Elblągu w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego północnego fragmentu osiedla Krasny Las 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;
- 10) nieprzekraczalnej linii zabudowy – oznacza linię, poza którą nie można lokalizować budynków.

§ 6. 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 planem miejscowym;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) symbol cyfrowo-literowy przyporządkowany poszczególnym przeznaczeniom terenów planu;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy.

3. Oznaczenia graficzne nie będące ustaleniami planu – wynikające z przepisów odrębnych:

- 1) granica Parku Krajobrazowego Wysoczyzny Elbląskiej;
- 2) granica Obszaru Chronionego Krajobrazu Wysoczyzny Elbląskiej – Zachód.

§ 7. 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 cyfrowo - literowymi.

2. Linie rozgraniczające, o których mowa w ust. 1 poprowadzono po funkcjonujących liniach podziałów geodezyjnych lub należy je wyznaczyć geodezyjnie w projektach podziału gruntów, zgodnie z rysunkiem planu.

3. Zasady zabudowy i zagospodarowania dla poszczególnych terenów zawarte są w przepisach szczegółowych – kartach terenów niniejszej uchwały.

§ 8. W planie określa się:

- 1) przeznaczenie terenów:
 - a) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej oznaczone na rysunku planu symbolami: 1MNW i 2MNW,
 - b) teren rolnictwa z zakazem zabudowy oznaczony na rysunku planu symbolem RN,
 - b) teren komunikacji drogowej publicznej – droga zbiorcza, oznaczony na rysunku planu symbolem KDZ,
 - c) teren komunikacji drogowej wewnętrznej - oznaczony na rysunku planu symbolem KR,
 - d) teren obsługi komunikacji – teren parkingu, oznaczony na rysunku planu symbolem KOP;

- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zawarte w przepisach szczegółowych niniejszej uchwały – kartach terenów;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, zawarte w przepisach szczegółowych niniejszej uchwały – kartach terenów;
- 4) zasady kształtowania krajobrazu, zawarte w przepisach szczegółowych niniejszej uchwały – kartach terenów;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, zawarte w przepisach szczegółowych niniejszej uchwały – kartach terenów;
- 6) zasady kształtowania zabudowy, zawarte w przepisach szczegółowych niniejszej uchwały – kartach terenów;
- 7) wskaźniki zagospodarowania terenów, zawarte w przepisach szczegółowych niniejszej uchwały – kartach terenów;
- 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu w tym zakaz zabudowy, zawarte w przepisach szczegółowych niniejszej uchwały – kartach terenów;
- 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy oraz funkcjonowania systemów komunikacji zawarte w przepisach szczegółowych niniejszej uchwały – kartach terenów;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy oraz funkcjonowania systemów infrastruktury technicznej
- 11) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, wnoszoną na rzecz gminy z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem niniejszego planu zgodnie z art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się dla poszczególnych terenów w przepisach szczegółowych niniejszej uchwały – kartach terenów.

§ 9. W planie nie określa:

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej ponieważ nie występują na obszarze planu;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa, gdyż nie występują na obszarze planu;
- 3) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, ponieważ nie przewiduje się procedury scalania i podziału na obszarze planu;
- 4) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, ponieważ nie przewiduje się takiego na obszarze planu.

Rozdział 2.

PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE

KARTY TERENÓW

§ 10. Karta terenów 1MNW - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej; powierzchnia terenu – 0,17 ha;

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- 2) dopuszcza się realizację dojazdów i miejsc do parkowania, zieleni urządzonej oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: określają ustalenia dotyczące zasad zabudowy i zagospodarowania terenu zawarte w ust. 6 i 7 niniejszego paragrafu.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej, określono w ust. 7 pkt 1 niniejszego paragrafu;

- 2) wymóg ochrony akustycznej dla zabudowy mieszkaniowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) obowiązują przepisy odrębne dotyczące Obszaru Chronionego Krajobrazu Wysoczyzny Elbląskiej.
 4. Zasady kształtowania krajobrazu: określają ustalenia zawarte w ust. 6 i 7 niniejszego paragrafu; obowiązują przepisy odrębne dotyczące Obszaru Chronionego Krajobrazu Wysoczyzny Elbląskiej.
 5. Wymagania wynikające z potrzeby kształtowania przestrzeni publicznych – nie ustala się.
 6. Zasady kształtowania zabudowy:
 - 1) nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;
 - 2) maksymalna wysokość zabudowy: 12,0 m.;
 - 3) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 2;
 - 4) geometria dachów: dach wielospadowy o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 30° do 45°.
 7. Zasady i wskaźniki zagospodarowania terenów:
 - 1) wskaźniki zagospodarowania:
 - a) nadziemna intensywność zabudowy – od minimalnej 0,1 do maksymalnej 0,4,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 55%,
 - c) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 20%,
 - d) miejsca do parkowania należy realizować w ramach działki budowlanej,
 - e) minimalna liczba miejsc do parkowania: 2 miejsca na 1 budynek mieszkalny, przy czym za miejsce do parkowania należy rozumieć również miejsce w kubaturze nadziemnej budynku;
 - 2) ustala się zasadę realizacji jednego budynku mieszkalnego w ramach jednej działki budowlanej.
 8. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu w tym zakaz zabudowy – nie ustala się;
 9. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: obsługa komunikacyjna terenu wg stanu istniejącego.
 10. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
 - 1) powiązanie układu sieci infrastruktury technicznej należy realizować poprzez sieci, które posiadają swój przebieg poza granicą opracowania planu
 - 2) sieci infrastruktury technicznej należy prowadzić zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
 - 3) zaopatrzenie w wodę należy realizować w ramach systemów obsługujących miasto;
 - 4) odprowadzanie wód opadowych należy realizować w ramach systemów obsługujących miasto; należy dążyć do zrównoważonego gospodarowania wodą opadową poprzez:
 - a) jak największe wykorzystanie wody opadowej w obszarze jej powstawania oraz do minimalizowania ilości odprowadzanych wód opadowych do systemu kanalizacji deszczowej poprzez zakładanie m.in. ogrodów deszczowych, pasaży roślinnych, zbiorników retencyjnych,
 - b) zwiększenie powierzchni biologicznie czynnej umożliwiającej większą infiltrację wód opadowych poprzez stosowanie na dużych powierzchniach takich jak parkingi, czy place powierzchni przepuszczalnych;
 - 5) ścieki sanitarne należy odprowadzać do zbiorczej kanalizacji sanitarnej;
 - 6) zasilanie w energię należy zapewnić zgodnie z przepisami odrębnymi.
 11. Stawkę procentową, o której mowa w §8 pkt 11 ustala się dla terenu 1MNW w wysokości 30%.

§ 11. Karta terenów 2MNW - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej; powierzchnia terenu – 2,47 ha.

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- 2) dopuszcza się realizację dojazdów i miejsc do parkowania, zieleni urządzonej oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: określają ustalenia dotyczące zasad zabudowy i zagospodarowania terenu zawarte w ust. 6 i 7 niniejszego paragrafu.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej, określono w ust. 7 pkt 1 niniejszego paragrafu;
- 2) wymóg ochrony akustycznej dla zabudowy mieszkaniowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) obowiązują przepisy odrębne dotyczące Obszaru Chronionego Krajobrazu Wysoczyzny Elbląskiej.

4. Zasady kształtowania krajobrazu: określają ustalenia zawarte w ust. 6 i 7 niniejszego paragrafu; obowiązują przepisy odrębne dotyczące Obszaru Chronionego Krajobrazu Wysoczyzny Elbląskiej.

5. Wymagania wynikające z potrzeby kształtowania przestrzeni publicznych: nie ustala się.

6. Zasady kształtowania zabudowy:

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy: 12,0 m.;
- 3) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 2;
- 4) geometria dachów: dach wielospadowy o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 30° do 45°.

7. Zasady i wskaźniki zagospodarowania terenów:

1) wskaźniki zagospodarowania:

- a) nadziemna intensywność zabudowy – od minimalnej 0,1 do maksymalnej 0,4,
- b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 55%,
- c) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 20%,
- d) minimalna liczba miejsc do parkowania: 2 miejsca na 1 budynek mieszkalny, przy czym za miejsce do parkowania należy rozumieć również miejsce w kubaturze nadziemnej budynku,
- e) miejsca do parkowania spełniające wymagania określone w pkt d) należy realizować w ramach wydzielonych działek budowlanych na terenie 2MNW;

2) ustala się zasadę realizacji jednego budynku mieszkalnego w ramach jednej działki budowlanej;

3) minimalna wielkość działki budowlanej 1000 m²;

4) podziały terenu powinny uwzględniać uwarunkowania terenowe, funkcjonalno-przestrzenne oraz zapewniać dojazdy do nowo wydzielanych działek na podstawie przepisów odrębnych.

8. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu w tym zakaz zabudowy – nie ustala się;

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

- a) obsługa komunikacyjna terenu poprzez teren KOP, z drogi KDZ lub KR,
- b) do obsługi terenu należy wyznaczyć jeden zjazd poprzez teren KOP lub z drogi KDZ,
- c) zakaz realizacji zjazdów na poszczególne działki z terenu drogi KDZ,
- d) dojazd do nowo wydzielonych działek zapewnić poprzez drogi wewnętrzne wyznaczone zgodnie z przepisami odrębnymi.

10. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy oraz zasady 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 w ramach systemów obsługujących miasto; należy dążyć do zrównoważonego gospodarowania wodą opadową poprzez:
 - a) jak największe wykorzystanie wody opadowej w obszarze jej powstawania oraz do minimalizowania ilości odprowadzanych wód opadowych do systemu kanalizacji deszczowej poprzez zakładanie m.in. ogrodów deszczowych, pasaży roślinnych, zbiorników retencyjnych,
 - b) zwiększenie powierzchni biologicznie czynnej umożliwiającej większą infiltrację wód opadowych poprzez stosowanie na dużych powierzchniach takich jak parkingi, czy place powierzchni przepuszczalnych;
- 4) ścieki sanitarne należy odprowadzać do zbiorczej kanalizacji sanitarnej;
- 5) zasilanie w energię należy zapewnić zgodnie z przepisami odrębnymi.

11. Stawkę procentową, o której mowa w §8 pkt 11 ustala się dla terenu 2MNW w wysokości 30%.

§ 12. Karta terenów – RN – teren rolnictwa z zakazem zabudowy, powierzchnia terenu – 2,48 ha.

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) podstawowe: teren rolnictwa z zakazem zabudowy;
- 2) dopuszcza się realizację dojazdów i dojazdów, urządzeń sportowo – rekreacyjnych oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

2. Zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: nie ustala się.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: realizacja funkcji dopuszczonych przy zachowaniu wszelkich wymogów ochrony krajobrazowo-przyrodniczych oraz ochrony gruntów rolnych.

4. Zasady kształtowania krajobrazu: obowiązują przepisy odrębne dotyczące Obszaru Chronionego Krajobrazu Wysoczyzny Elbląskiej.

5. Wymagania wynikające z potrzeby kształtowania przestrzeni publicznych: przy realizacji przeznaczenia dopuszczalnego zapewniać dostęp dla osób ze specjalnymi potrzebami, o których mowa w przepisach odrębnych.

6. Zasady kształtowania zabudowy: nie ustala się.

7. Zasad i wskaźników zagospodarowania terenów: nie ustala się.

8. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu w tym zakaz zabudowy: na całym terenie obowiązuje zakaz zabudowy kubaturowej.

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

- 1) obsługa komunikacyjna terenu z drogi wewnętrznej KR;
- 2) przy realizacji przeznaczenia dopuszczalnego ustala się możliwość obsługi terenu poprzez układ drogowy wyznaczony na terenie 2MNW.

10. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy oraz zasady funkcjonowania systemów infrastruktury technicznej: sieci infrastruktury technicznej należy prowadzić zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

11. Stawkę procentową, o której mowa w §8 pkt 11 ustala się dla terenu RN w wysokości 30%.

§ 13. Karta terenów – KDZ – teren komunikacji drogowej publicznej – teren drogi zbiorczej.

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) podstawowe: teren komunikacji drogowej publicznej - teren drogi zbiorczej;
 - 2) dopuszcza się realizację zieleni urządzonej oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.
2. Zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: nie ustala się.
3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: nie ustala się.

4. Zasady kształtowania krajobrazu: obowiązują przepisy odrębne dotyczące Obszaru Chronionego Krajobrazu Wysoczyzny Elbląskiej.

5. Wymagania wynikające z potrzeby kształtowania przestrzeni publicznych: nakazuje się dostosowanie zagospodarowania terenów do potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w przepisach odrębnych.

6. Zasad kształtowania zabudowy: nie ustala się.

7. Zasady i wskaźniki zagospodarowania terenów:

- 1) wskaźniki zagospodarowania: nie ustala się;
- 2) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

8. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu w tym zakaz zabudowy: ustala się zakaz realizacji obiektów budowlanych z wyjątkiem budowli związanych z utrzymaniem i obsługą ruchu drogowego oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

9. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy oraz funkcjonowania systemów komunikacji: należy zachować ciągłość powiązań elementów pasa drogowego w granicach obszaru objętego planem oraz z zewnętrznym układem drogowym.

10. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy oraz zasady funkcjonowania systemów infrastruktury technicznej: sieci infrastruktury technicznej należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi.

11. Stawkę procentową, o której mowa w §8 pkt 11 ustala się dla terenu KDZ w wysokości 30%.

§ 14. Karta terenów – KR – teren komunikacji drogowej wewnętrznej, powierzchnia terenu – 0,18 ha.

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) podstawowe: teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 2) dopuszcza się realizację zieleni urządzonej oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

2. Zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: nie ustala się.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: nie ustala się.

4. Zasady kształtowania krajobrazu: obowiązują przepisy odrębne dotyczące Obszaru Chronionego Krajobrazu Wysoczyzny Elbląskiej.

5. Wymagania wynikające z potrzeby kształtowania przestrzeni publicznych: nakazuje się dostosowanie zagospodarowania terenów do potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w przepisach odrębnych.

6. Zasad kształtowania zabudowy: nie ustala się.

7. Zasady i wskaźniki zagospodarowania terenów:

- 1) wskaźniki zagospodarowania: nie ustala się;
- 2) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

8. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu w tym zakaz zabudowy: ustala się zakaz realizacji obiektów budowlanych z wyjątkiem budowli związanych z utrzymaniem i obsługą ruchu drogowego oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

9. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy oraz funkcjonowania systemów komunikacji: należy zachować ciągłość powiązań elementów pasa drogowego w granicach obszaru objętego planem oraz z zewnętrznym układem drogowym.

10. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy oraz zasady funkcjonowania systemów infrastruktury technicznej: sieci infrastruktury technicznej należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi.

11. Stawkę procentową, o której mowa w §8 pkt 11 ustala się dla terenu KR w wysokości 30%.

§ 15. Karta terenów – KOP – teren obsługi komunikacji – teren parkingu - powierzchnia terenu – 0,08 ha.

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) podstawowe: teren obsługi komunikacji – teren parkingu;
- 2) uzupełniające: teren obsługi podróży, teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 3) dopuszcza się realizację zieleni urządzonej oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.
2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: określa pkt 6 i 7 niniejszej karty terenu.
3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: nie ustala się.
4. Zasady kształtowania krajobrazu: obowiązują przepisy odrębne dotyczące Obszaru Chronionego Krajobrazu Wysoczyzny Elbląskiej.
5. Wymagania wynikające z potrzeby kształtowania przestrzeni publicznych: nakazuje się dostosowanie zagospodarowania terenów do potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w przepisach odrębnych.
6. Zasady kształtowania zabudowy:
 - 1) nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 2) maksymalna wysokość zabudowy: 6,0 m;
 - 3) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 1;
 - 4) geometria dachów: nie ustala się.
7. Ustala się zasady i wskaźniki zagospodarowania terenów:
 - a) nadziemna intensywność zabudowy – $0,03 < I_n < 0,2$,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 10%,
 - c) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 20%.
8. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu w tym zakaz zabudowy: nie ustala się.
9. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy oraz funkcjonowania systemów komunikacji; zgodnie z przepisami odrębnymi.
10. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy oraz zasady funkcjonowania systemów infrastruktury technicznej: sieci infrastruktury technicznej należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi.
11. Stawkę procentową, o której mowa w §8 pkt 11 ustala się dla terenu KOP w wysokości 30%.

Rozdział 3. PRZEPISY KOŃCOWE

§ 16. Tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla Krasny Las w Elblągu, zatwierdzonego uchwałą Nr XXI/486/2005 Rady Miejskiej w Elblągu z dnia 17.02.2005 r. w odniesieniu do terenu znajdującego się w granicach objętych ustaleniami niniejszej uchwały.

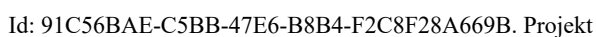
§ 17. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Elbląg.

§ 18. 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

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 północnego fragmentu osiedla Krasny Las 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 północnego fragmentu osiedla Krasny Las w Elblągu. Procedurę wszczęto na podstawie Uchwały Nr XXXVI/1006/2024 Rady Miejskiej w Elblągu z dnia 14 marca 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego północnego fragmentu osiedla Krasny Las w Elblągu.

Obszar objęty projektem planu miejscowego, o powierzchni 5,78 ha, znajduje się w północnej części miasta. Od strony północnej obszar ten sąsiaduje z lasem, Parkiem Krajobrazowym Wysoczyzny Elbląskiej, Obszarem Chronionego Krajobrazu Wysoczyzny Elbląskiej – Zachód. Od strony wschodniej i południowej granice tego obszaru wyznaczają granice działki nr 63/4 obręb 26, natomiast od zachodu – zachodnia granica fragmentu pasa drogowego ulicy Fromborskiej.

Na analizowanym obszarze obowiązuje miejscowy planu zagospodarowania przestrzennego osiedla Krasny Las w Elblągu przyjęty Uchwałą nr XXI/486/2005 Rady Miejskiej w Elblągu z dnia 17 lutego 2005r. Uchwalenie projektowanego miejscowego planu ma na celu umożliwienie rozwoju zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej. Realizacja tych planów inwestycyjnych dotyczy części działki nr 63/4. W tym celu zmienia ona swoje przeznaczenie: z terenów rolnych na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej (w zakresie określonym na rysunku projektu planu). Na etapie wykonywania analizy zasadności przystąpienia do zmiany mpzp osiedla Krasny Las w Elblągu, w porozumieniu z Zarządem Komunikacji Miejskiej w Elblągu, uznano za niezasadne utrzymanie przeznaczenia działki o numerze 62/2 pod pętlę autobusową w związku z czym w projekcie planu zostaje przeznaczona na tereny obsługi komunikacji-teren parkingu. Utrzymane zostaje przeznaczenie działki nr 63/6 na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Ponadto projektuje się obsługę komunikacyjną drogi wewnętrznej na części działki nr 82/2, która w obowiązującym planie miejscowym przeznaczona jest w tym samym zakresie pod zabudowę mieszkaniowo jednorodzinną wolnostojącą i tereny rolne.

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 - obszar skoncentrowanej zabudowy mieszkaniowej i nieurbanizowanych terenów leśnych i przestrzeni rolniczych, funkcje wiodące to - zabudowa mieszkaniowa wielo i jednorodzinna, usługowa głównie w zakresie zaspakajania potrzeb okolicznych mieszkańców, tereny sportu i rekreacji, Rodzinne Ogrody Działkowe, lasy. 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 kartach terenów. Uwzględniono powyższe wymagania poprzez:

- określenie przeznaczenia terenów, wynikającego z ich dotychczasowego zagospodarowania oraz z potrzeby złagodzenia konfliktów funkcjonalnych zidentyfikowanych w obszarze;
- wprowadzenie nowych elementów układu przestrzennego i komunikacyjnego;
- nakaz kształtowania zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy oraz określonymi w części tekstowej zasadami, wskaźnikami i parametrami;
- szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu w tym zakaz zabudowy.

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 kartach terenów.

Ponadto cały obszar planu znajduje się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Wysoczyzny Elbląskiej - Zachód, zgodnie z przedstawioną na rysunku planu granicą określoną w uchwale Nr XIII/230/19 Sejmiku Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 30 grudnia 2019 r. w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu Wysoczyzny Elbląskiej – Zachód. W związku z powyższym na terenie objętym planem obowiązują dodatkowo przepisy odrębne dotyczące Obszaru Chronionego Krajobrazu Wysoczyzny Elbląskiej.

W §9 wskazano między innymi, że na obszarze objętym planem miejscowym nie wyznacza się obszarów do objęcia scalaniem i podziałem nieruchomości.

W §10-15 przedmiotowego projektu znajdują się ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych symbolami: MNW, RN, KDZ, KR, KOP.

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 – kartach terenów.

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 §9 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. W §13 określono teren komunikacji drogowej publicznej – teren drogi zbiorczej, oznaczony symbolem KDZ natomiast w §15 określono teren obsługi komunikacji – teren parkingu, oznaczony symbolem KOP.

Nie ustalono liczby miejsc dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, ponieważ plan miejscowy przeznaczają obszar pod zabudowę mieszkaniową oraz tereny komunikacji, 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 zarówno działki stanowiące własność Gminy Miasta Elbląg i 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 Morskim Oddziałem Straży Granicznej w Gdańsku.

9) Potrzeby interesu publicznego.

Wymagania wynikające z potrzeby kształtowania przestrzeni publicznych zawarte są w przepisach szczegółowych niniejszej uchwały – w kartach terenów. W planie ustala się tereny komunikacji drogowej publicznej (KDZ) i wewnętrznej (KR) oraz teren obsługi komunikacji (KOP).

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 kartach terenów.

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 Uchwały Nr XXXVI/1006/2024 Rady Miejskiej w Elblągu z dnia 14 marca 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego północnego fragmentu osiedla Krasny Las w Elblągu oraz o wszczęciu postępowania związanego 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 północnego fragmentu osiedla Krasny Las 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 i na stronie Biuletynu Informacji Publicznej gminy oraz na tablicy ogłoszeń w siedzibie Urzędu.

W trakcie konsultacji społecznych dotyczących projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego północnego fragmentu osiedla Krasny Las w Elblągu, w okresie od 10.02.2025 r. do dnia 10.03.2025 r., zgodnie z procedurą określoną w art. 17 pkt 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2024 r. poz 1130, 1907, 1940) wpłynęły 4 pisma z uwagami:

1 pismo z uwagami dotyczy:

- 1) zmniejszenia powierzchni działek na terenie 2MNW do 1000m²;
- 2) zmniejszenia minimalnej intensywności zabudowy do 0,04;
- 3) wydzielenia wzdłuż ul. Fromborskiej terenu z przeznaczeniem na funkcję mieszkaniowo - usługową.

Po przeprowadzeniu analizy Prezydent Miasta Elbląg uwzględnił uwagę dotyczącą zmniejszenia powierzchni działek. Nie uwzględnił pozostałych uwag, argumentując to tym, że ustalona intensywność zabudowy oraz funkcja terenu jest kontynuacją istniejącej zabudowy na terenie 1MNW oraz zostały wprowadzone ze względu na sąsiedztwo chronionych form przyrody. Dopuszczenie zabudowy usługowej może generować uciążliwości dla funkcji mieszkaniowej takie jak: natężenie ruchu samochodowego, hałas przez korzystających z usług oraz dostawców. Ponadto lokalizacja usług ogranicza poczucie prywatności mieszkańców.

- 2 uwagi dotyczą przeznaczenia działki nr 63/2 na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej oraz działki nr 62/2 na teren parkingu. Interesariusze argumentują swój sprzeciw tym, że działki znajdują się w bezpośrednim sąsiedztwie Parku Krajobrazowego Wysoczyzny Elbląskiej - Zachód, nowe przeznaczenie spowoduje zniszczenie obszaru rekreacyjnego i przyrodniczego, hałas, wzrost ruchu kołowego a planowany parking jest zbędny. Proponują, aby zrezygnować z przeznaczenia działki nr 62/2 na teren parkingu oraz dążyć do rozwoju infrastruktury rowerowej i pieszej, przeanalizować potrzeby inwestycyjne w pobliżu centrum miasta, utrzymać dotychczasowe przeznaczenie działki nr 63/4 jako teren rolny z zakazem zabudowy. Po przeprowadzeniu analizy Prezydent Miasta Elbląg nie uwzględnił powyższych uwag, argumentując to tym, że przeznaczenie części działki 63/4 na zabudowę mieszkaniową jednorodziną wolnostojącą jest kontynuacją istniejącej zabudowy osiedla Krasny Las wzdłuż ulicy Fromborskiej bez ingerencji w tereny otwarte i cenne przyrodniczo. Pozostała część działki przeznaczona jest na teren rolny z zakazem zabudowy i nawiązuje do ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla Krasny Las w Elblągu, zatwierdzonego uchwałą Nr XXI/486/2005 Rady Miejskiej

w Elblągu z dnia 17.02.2005 r.. Teren ma zapewnioną infrastrukturę pieszą i rowerową a przeznaczenie działki 62/2 na teren obsługi komunikacji – teren parkingu umożliwi obsługę terenu 2MNW.

- 1 uwaga dotyczy sposobu wydzielenia funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, wniosek aby teren zabudowy zlokalizowany był prostopadle do ulicy Fromborskiej a nie wzdłuż. Tereny rolne niezabudowane należy wydzielić wzdłuż granicy Parku Krajobrazowego Wysoczyzny Elbląskiej. W najlepszym przypadku pozostawić w całości jako tereny rolne niezabudowane. Wniosek aby zrezygnować z przeznaczenia działki nr 62/2 na teren parkingu oraz dążyć do rozwoju infrastruktury rowerowej, pieszej i komunikacji zbiorowej. Po przeprowadzeniu analizy Prezydent Miasta Elbląg nie uwzględnił powyższych uwag, argumentując to tym, że przeznaczenie części działki 63/4 wzdłuż ulicy Fromborskiej na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą jest kontynuacją istniejącej zabudowy osiedla Krasny Las bez ingerencji w tereny otwarte i cenne przyrodniczo. Pozostała wschodnia część działki przeznaczona jest na teren rolny z zakazem zabudowy i nawiązuje do ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla Krasny Las w Elblągu, zatwierdzonego uchwałą Nr XXI/486/2005 Rady Miejskiej w Elblągu z dnia 17.02.2005 r. Teren ma zapewnioną infrastrukturę pieszą i rowerową a przeznaczenie działki 62/2 na teren obsługi komunikacji – teren parkingu umożliwi obsługę terenu 2MNW.

Powyższe negatywne rozstrzygnięcia uwag poddane zostało głosowaniu przez Radę Miejską w Elblągu wraz z uchwałą w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego północnego fragmentu osiedla Krasny Las w Elblągu. Rada Miejska podjęła ww. uchwałę i zgodnie z rekomendacją Prezydenta Miasta Elbląg nie uwzględniła powyższych uwag.

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 znajdują się 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.

Zmiana przeznaczenia terenów rolnych na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej na obszarze planu jest odpowiedzią na potrzeby rozwoju funkcji mieszkaniowej na terenie osiedla Krasny Las w Elblągu. Lokalizacja przedmiotowej działki zapewnia dostęp do infrastruktury technicznej, komunikacji drogowej oraz transportu zbiorowego. Pozostałe tereny rolne zawarte w obszarze planu zabezpiecza się przed nadmierną ekspansją zabudowy między innymi poprzez utrzymanie przeznaczenia terenu rolniczego z zakazem zabudowy w zakresie określonym na rysunku projektu planu.

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 wniosków osób prywatnych o zmianę obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego północnego fragmentu osiedla Krasny Las w Elblągu w zakresie zmiany przeznaczenia fragmentu działki nr 63/4, obręb 26 z terenów upraw rolnych na tereny o funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej bądź funkcji mieszkaniowo-usługowej. Wniosek o zmianę planu rekomenduje się pozytywnie z uwagi na zmiany w przepisach Planu ochrony PKWE oraz z uwagi na ustalenia nowego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Plan ochrony

Parku Krajobrazowego Wysoczyzny Elbląskiej, Rozporządzeniem nr 1 Wojewody Warmińsko-Mazurskiego dnia 31 stycznia 2007r. (Dz.U. Woj. Warmińsko-Mazurskiego Nr 16 z 2007r., poz. 344) znosi wcześniej obowiązujące ustalenia podtrzymujące na tym terenie funkcje produkcji rolnej z zakazem zabudowy, ze względu na ochronę krajobrazu. 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. w ślad za zmianami Planu ochrony PKWE, zmienia ustalenia dla terenu obecnej działki 63/4. Aktualnie znajduje się ona w Studium jednostce strukturalnej D3, dla której Studium przewiduje obszar skoncentrowanej zabudowy mieszkaniowej i niezurbanizowanych terenów leśnych i przestrzeni rolniczych, a funkcje wiodące to – zabudowa mieszkaniowa wielo- i jednorodzinna, usługowa, teren sportu i rekreacji ROD, lasy.

Prezydent po ogłoszeniu, że przystąpiono do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego otrzymał jeden wniosek od osób prywatnych – dotyczący zmiany przeznaczenie terenu (dz. Nr 63/4, obręb 26) z: terenu upraw rolnych, na: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

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-wschodniej części miasta Elbląg. Powierzchnia przedmiotowego obszaru wynosi 5,78 ha. Analizowany obszar w zakresie dz. Nr 63/4 obręb 26, obecnie jest terenem niezagospodarowanym. Zarówno w sąsiedztwie jak i w granicach obszaru objętym planem miejscowym rozwija się zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Obszar opracowania od strony zachodniej położony jest przy głównej arterii komunikacyjnej – ulicy Fromborskiej, na której funkcjonuje transport zbiorowy. Zaopatrzona jest również w infrastrukturę liniową – wodociąg 160mm i sieć elektroenergetyczną niskiego napięcia. Dodatkowo procedowany plan miejscowy przeznacza tereny pod drogi wewnętrzne, oznaczone symbolami KR oraz na obsługę komunikacji – teren parkingu, oznaczone symbolami KOP.

Od strony północnej sąsiaduje z terenami leśnymi wchodzącymi w granice Parku Krajobrazowego Wysoczyzny Elbląskiej a cały teren znajduje się w Obszarze Chronionego Krajobrazu Wysoczyzny Elbląskiej – Zachód.

W planie miejscowym ustalono zasady kształtowania nowej zabudowy mieszkaniowej – teren oznaczony symbolem 2MNW (teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej). Planowana zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna będzie cechowała się niską intensywnością oraz stanowić będzie uzupełnienie istniejącej zabudowy. Nowy teren pod zabudowę będzie wymagał uzupełnienia uzbrojenia.

Projekt planu miejscowego uporządkuje obecny stan użytkowania gruntów, zabezpieczy teren pod komunikację, będzie służył wprowadzeniu ładu przestrzennego. Zabezpieczy również środowisko przyrodnicze przed nadmierną ekspansją zabudowy między innymi poprzez ustalanie przeznaczenia terenu rolniczego z zakazem zabudowy spełniając tym samym wymogi obowiązującego Studium dotyczące ochrony otwartych przedpoli widokowych zamykanych ścianami lasu.

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 rozwoju zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej w Elblągu. Z uwagi na powyższe, sporządzenie planu miejscowego uważa się za jak najbardziej zasadne, jest odpowiedzią na potrzeby inwestycyjne oraz umożliwienie skomunikowania terenów z drogą zbiorczą poprzez nowo wytyczoną drogę wewnętrzną.

Dla terenu opracowania w chwili obecnej obowiązuje miejscowy planu zagospodarowania przestrzennego osiedla Krasny Las w Elblągu przyjęty Uchwałą nr XXI/486/2005 Rady Miejskiej w Elblągu z dnia 17 lutego 2005r., który wg w/w analizy zachowuje aktualność.

Przedmiotowy plan w głównej mierze zmienia przeznaczenie terenu:

- z: terenu upraw rolnych, na: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

Plan precyzuje i określa parametry, których nie definiuje obowiązujący plany miejscowy.

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 zmiany mpzp osiedla Krasny Las wynika iż, przystąpienie do sporządzenia mpzp nie generuje kosztów dla Gminy Miasto Elbląg z tytułu kosztów budowy dróg i sieci infrastruktury technicznej. Uchwalenie planu miejscowego umożliwi realizację nowych inwestycji co wpłynie pozytywnie na finanse Gminy Miasto Elbląg. W związku ze zmianą przeznaczenia części działki nr 63/4 z terenów rolnych na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej względem planu obowiązującego przewiduje się wpływy z tytułu opłat planistycznych. Ponadto zmiana przeznaczenia terenu wygeneruje dla gminy większe zyski z tytułu podatku od nieruchomości.