

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W ELBLĄGU

z dnia 2025 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla Północna Modrzewina
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. 67 ust. 3 pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688, z 2024 r. poz. 1824, z 2025 r. poz. 527) oraz 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 w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla Północna Modrzewina w Elblągu Nr XXX/880/2023 Rady Miejskiej w Elblągu z dnia 27 kwietnia 2023 r. - stwierdzając, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Miasto Elbląg, przyjętego uchwałą Nr XXVII/805/2022 Rady Miejskiej w Elblągu z dnia 3 listopada 2022 roku, uchwala się, co następuje:

Rozdział 1.
PRZEPISY OGÓLNE

§ 1.1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego osiedla Północna Modrzewina w Elblągu, którego granicę wyznaczają: od strony północnej – granica Gminy Miasta Elbląg wraz z granicą osiedla Krasny Las; od strony wschodniej – ulica Fromborska; od strony południowej ulica Zbigniewa Herberta i tereny przyległe do rzeki Rubianki, od strony zachodniej – tereny lasów.

2. Szczegółowe granice obszaru objętego ustaleniami planu przedstawia rysunek planu na mapie sytuacyjno - wysokościowej w skali 1:2000, stanowiący załącznik graficzny nr 1 do niniejszej uchwały.

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

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

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

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

§ 3. Celem niniejszej uchwały jest ustalenie przeznaczenia oraz zasad zagospodarowania i zabudowy obszaru planu.

§ 4. 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.

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

- 1) planie – oznacza to niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego osiedla Północna Modrzewina w Elblągu;
- 2) uchwale – oznacza to niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Elblągu w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla Północna Modrzewina w Elblągu;
- 3) rysunku planu – oznacza to rysunek planu na mapie sytuacyjno - wysokościowej w skali 1:2000, stanowiący załącznik graficzny nr 1 do niniejszej uchwały;
- 4) przepisach odrębnych – oznacza to inne przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;

- 5) 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;
- 6) przeznaczeniu uzupełniającym – oznacza to rodzaj przeznaczenia terenu, które dopełnia funkcjonalnie przeznaczenie podstawowe, na warunkach określonych w przepisach szczegółowych – poszczególnych kartach terenów;
- 7) przeznaczeniu dopuszczalnym – oznacza to rodzaj przeznaczenia terenu, który może wystąpić na warunkach określonych w przepisach szczegółowych - poszczególnych kartach terenów;
- 8) działalności nieuciążliwej – oznacza to, że prowadzona działalność usługowa, produkcyjna i inna nie może powodować przekroczeń standardów środowiska, określonych w przepisach odrębnych;
- 9) nieprzekraczalnej linii zabudowy - oznacza linię, poza którą nie można lokalizować budynków.

§ 6. 1. Integralną częścią uchwały jest załącznik graficzny nr 1, tj. rysunek planu w skali 1:2000.

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

- 1) granica obszaru objętego ustaleniami planu;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) symbol cyfrowo - literowy przyporządkowany poszczególnym terenom planu;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 5) granica strefy ochrony konserwatorskiej;
- 6) granica strefy ochrony obiektów przyrodniczych.

3. Następujące oznaczenia graficzne w rysunku planu są informacyjnymi, wprowadzającymi uwarunkowania wynikające ze stanu istniejącego oraz przepisów odrębnych:

- 1) granica Gminy Miasta Elbląg;
- 2) granica Obszaru Chronionego Krajobrazu Wysoczyzny Elbląskiej Zachód;
- 3) granica krajobrazu priorytetowego na podstawie Audytu krajobrazowego województwa warmińsko - mazurskiego.

§ 7. Ustala się podział obszaru objętego planem na tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zabudowy i zagospodarowania, wydzielone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczone symbolami cyfrowo - literowymi. 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, 2MNW, 3MNW, 4MNW, 5MNW,
 - b) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN,
 - c) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług, oznaczone symbolami: 1MNW-U, 2MNW-U,
 - d) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczone symbolami: 1MW, 2MW, 3MW, 4MW,
 - e) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług, oznaczone symbolami: 1MW-U, 2MW-U, 3MW-U,
 - f) tereny usług, oznaczone symbolami: 1U, 2U,
 - g) teren usług sportu lub zieleni urządzonej, oznaczony symbolem US-ZP,
 - h) tereny zieleni urządzonej, oznaczone symbolami: 1ZP, 2ZP, 3ZP,

- i) tereny lasów, oznaczone symbolami: 1L, 2L, 3L, 4L,
 - j) teren wód powierzchniowych, oznaczony symbolem WS,
 - k) teren drogi głównej, oznaczony symbolem KDG,
 - l) teren drogi lokalnej, oznaczony symbolem KDL,
 - m) tereny dróg dojazdowych, oznaczonych symbolami: 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD;
 - n) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczone symbolami: 1KR, 2KR, 3KR;
- 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 ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, zawarte w przepisach szczegółowych niniejszej uchwały – kartach terenów;
 - 6) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, zawarte w przepisach szczegółowych niniejszej uchwały – kartach terenów;
 - 7) zasady kształtowania zabudowy – zawarte w przepisach szczegółowych niniejszej uchwały – kartach terenów;
 - 8) wskaźniki i zasady zagospodarowania terenów – zawarte w przepisach szczegółowych niniejszej uchwały – kartach terenów;
 - 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu w tym zakaz zabudowy, zawarte w przepisach szczegółowych niniejszej uchwały – kartach terenów;
 - 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz obsługa komunikacyjna terenów, zawarte w przepisach szczegółowych niniejszej uchwały – kartach terenów;
 - 11) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy oraz zasady funkcjonowania systemów infrastruktury technicznej, zawarte w przepisach szczegółowych niniejszej uchwały – kartach terenów;
 - 12) 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 się:

- 1) zasad ochrony krajobrazów kulturowych, ponieważ nie występują na obszarze planu;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, tj: terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, ponieważ nie występują na obszarze planu;
- 3) zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, ponieważ nie przewiduje się procedury scalania i podziału na obszarze planu;
- 4) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, ponieważ nie przewiduje się ich na obszarze planu.

Rozdział 2.

PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE

KARTY TERENÓW

§ 10. Karta terenu MNW: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczony na rysunku planu symbolami: 1MNW, 2MNW, 3MNW, 4MNW, 5MNW, powierzchnie terenów 1MNW-5,39 ha, 2MNW-0,35 ha, 3MNW-0,31 ha, 4MNW-0,36 ha, 5MNW-2,75 ha.

1. Przeznaczenie terenu:

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

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: określają je ustalenia zawarte w ust. 7 i 8 niniejszej karty.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) obowiązują przepisy odrębne dotyczące Obszaru Chronionego Krajobrazu Wysoczyzny Elbląskiej - Zachód;
- 2) część terenu 1MNW znajduje się w granicach krajobrazu priorytetowego Las Elbląski, określonego w Audycie krajobrazowym województwa warmińsko - mazurskiego, dla którego obowiązują przepisy odrębne;
- 3) ustala się wymóg ochrony akustycznej jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) ustala się zakaz zmiany stosunków gruntowo-wodnych, mogących pogorszyć warunki siedliskowe występujące w pobliskich terenach lasów i zieleni naturalnej.

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

- 1) część terenu 1MNW znajduje się w granicach krajobrazu priorytetowego Las Elbląski, określonego w Audycie krajobrazowym województwa warmińsko - mazurskiego, dla którego obowiązują przepisy odrębne;
- 2) sposób zagospodarowania terenu określają ustalenia zawarte w ust. 7 i 8 niniejszej karty.

5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: dla terenu 4MNW teren i obiekt obejmuje się ochroną konserwatorską tj. należy zachować pierwotny rzut, gabaryty budynku, geometrię dachu i jego pokrycie dachówką ceramiczną, rozmieszczenie otworów okiennych i drzwiowych oraz przywrócić oryginalnego podziału stolarki okiennej.

6. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie ustala się.

7. Zasady kształtowania zabudowy:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) w przypadku braku wyznaczonych linii zabudowy minimalna odległość obiektów budowlanych od granic dróg i lasów regulują przepisy odrębne;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy - 2 kondygnacje nadziemne, 10,5 m;
- 4) geometria dachów - wielospadowe o kącie nachylenia od 30° do 45 °; dla terenu 4MNW dwuspadowe o kącie nachylenia od 40° do 50°;
- 5) ustala się zasadę realizacji jednego budynku mieszkalnego w ramach jednej działki budowlanej;
- 6) obowiązuje architektura o wysokich walorach estetycznych i wysokim standardzie wykończenia.

8. Wskaźniki i zasady zagospodarowania terenów:

- 1) nadziemna intensywność zabudowy – minimalna - 0,15; maksymalna - 0,6;
- 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 30%;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 50%;

- 4) minimalna wielkość działki 1000 m²; nie dotyczy działek wyznaczanych na potrzeby infrastruktury technicznej;
- 5) miejsca do parkowania należy realizować w ramach działki budowlanej;
- 6) 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.

9. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w ich użytkowaniu w tym zakaz zabudowy:

- 1) obowiązują przepisy odrębne dotyczące Obszaru Chronionego Krajobrazu Wysoczyzny Elbląskiej - Zachód;
- 2) minimalna odległość obiektów budowlanych od granic lasów regulują przepisy odrębne.

10. Zasady obsługi komunikacyjnej terenów:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną terenów:
 - a) 1MNW z drogi dojazdowej, oznaczonej symbolem 4KDD oraz drogami wewnętrznymi, wynikającymi z podziału terenu; z drogi głównej, Alei Jana Pawła II, oznaczonej symbolem 1KGD poprzez teren 1MNW-U;
 - b) 2MNW z ulicy Jarosława Iwaszkiewicza, oznaczonej symbolem 2KDD poprzez teren komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczony symbolem 3KR oraz drogami wynikającymi z podziału terenu;
 - c) 3MNW i 4MNW z ulicy Jarosława Iwaszkiewicza, oznaczonej symbolem 2KDD oraz z drogi dojazdowej, oznaczonej symbolem 1KDD;
 - d) 5MNW - z ulicy Jarosława Iwaszkiewicza, oznaczonej symbolem 2KDD oraz z drogi lokalnej oznaczonej symbolem KDL, ustala się zakaz realizacji zjazdów z drogi KDL na działki budowlane powstałe w wyniku podziałów geodezyjnych;
- 2) dojazdy do nowo wydzielonych działek należy zapewnić poprzez drogi wewnętrzne zaprojektowane w oparciu o przepisy odrębne.

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

- 1) sieci infrastruktury technicznej należy prowadzić zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 2) zaopatrzenie w wodę z miejskiej sieci wodociągowej;
- 3) odprowadzanie wód opadowych do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej; w szczególnych przypadkach gdy sieć kanalizacji deszczowej nie jest w stanie przyjąć i odprowadzić nadmiaru wód dopuszcza się odprowadzanie wód deszczowych do istniejących naturalnych cieków wodnych na warunkach określonych w przepisach odrębnych; 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 zakładania 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) odprowadzenie ścieków sanitarnych do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej;
- 5) zasilanie w energię należy zapewnić zgodnie z przepisami odrębnymi.

12. Stawkę procentową, o której mowa w §8 pkt 12 ustala się dla terenów MNW w wysokości 30%.

§ 11. Karta terenu MN - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolami: 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN; powierzchnie terenów: 1MN-0,29 ha, 2MN-0,39 ha, 3MN-0,25 ha, 4MN-0,77 ha, 5MN-0,33 ha, 6MN-0,83 ha, 7MN-1,57 ha.

1. Przeznaczenie terenów:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

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 je ustalenia zawarte w ust. 7 i 8 niniejszej karty.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) obowiązują przepisy odrębne dotyczące Obszaru Chronionego Krajobrazu Wysoczyzny Elbląskiej - Zachód;
- 2) część terenu 7MN znajduje się w granicach krajobrazu priorytetowego Las Elbląski, określonego w Audycie krajobrazowym województwa warmińsko - mazurskiego, dla którego obowiązują przepisy odrębne;
- 3) ustala się wymóg ochrony akustycznej jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) ustala się zakaz zmiany stosunków gruntowo-wodnych, mogących pogorszyć warunki siedliskowe występujące w pobliskich terenach lasów i zieleni naturalnej.

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

- 1) część terenu 7MN znajduje się w granicach krajobrazu priorytetowego Las Elbląski, określonego w Audycie krajobrazowym województwa warmińsko - mazurskiego, dla którego obowiązują przepisy odrębne;
- 2) sposób zagospodarowania terenu określają ustalenia zawarte w ust. 7 i 8 niniejszej karty.

5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie ustala się.

6. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie ustala się.

7. Zasady kształtowania zabudowy:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) w przypadku braku wyznaczonych linii zabudowy minimalna odległość obiektów budowlanych od granic dróg i lasów regulują przepisy odrębne;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy - 2 kondygnacje nadziemne, 10,5 m;
- 4) geometria dachów:
 - a) wielospadowe o kącie nachylenia od 30° do 45°,
 - b) dla zabudowy na terenach 1MN, 2MN, 3MN dachy płaskie;
- 5) ustala się zasadę realizacji jednego budynku mieszkalnego w ramach jednej działki budowlanej;
- 6) obowiązuje architektura o wysokich walorach estetycznych i wysokim standardzie wykończenia.

8. Wskaźniki i zasady zagospodarowania terenów:

- 1) nadziemna intensywność zabudowy:
 - a) dla zabudowy wolnostojącej – minimalna - 0,15; maksymalna - 0,6,
 - b) dla zabudowy bliźniaczej – minimalna - 0,15; maksymalna - 0,8,
 - c) dla zabudowy szeregowej – minimalna - 0,15; maksymalna - 1,0;
- 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy:
 - a) dla zabudowy wolnostojącej - 30%,
 - b) dla zabudowy bliźniaczej - 40%,
 - c) dla zabudowy szeregowej - 50%;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:

- a) dla zabudowy wolnostojącej - 50%,
 - b) dla zabudowy bliźniaczej - 40%,
 - c) dla zabudowy szeregowej - 20%;
- 4) minimalna wielkość nowowydzielonych działek na terenach 1MN, 6MN, 7MN:
- a) dla zabudowy wolnostojącej - 1000 m²,
 - b) dla zabudowy bliźniaczej - 500 m²,
 - c) dla zabudowy szeregowej - 300 m²;
 - d) na potrzeby infrastruktury technicznej – nie ustala się;
- 5) miejsca do parkowania należy realizować w ramach działki budowlanej;
- 6) minimalna liczba miejsc do parkowania: 2 miejsca na 1 budynek mieszkalny lub lokal mieszkalny, przy czym za miejsce do parkowania należy rozumieć również miejsce w kubaturze nadziemnej budynku.

9. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w ich użytkowaniu w tym zakaz zabudowy:

- 1) obowiązują przepisy odrębne dotyczące Obszaru Chronionego Krajobrazu Wysoczyzny Elbląskiej - Zachód;
- 2) minimalna odległość obiektów budowlanych od granic lasów regulują przepisy odrębne.

10. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną terenów:
 - a) 1MN, 2MN, 3MN 4MN, 5MN, 6MN z ulicy Jarosława Iwaszkiewicza, oznaczonej symbolem 2KDD poprzez teren komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczony symbolem 2KR oraz drogami wynikającymi z podziału terenu;
 - b) 7MN z drogi dojazdowej, oznaczonej symbolem 4KDD.
- 2) dojazdy do nowo wydzielonych działek należy zapewnić poprzez drogi wewnętrzne zaprojektowane w oparciu o przepisy odrębne.

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

- 1) sieci infrastruktury technicznej należy prowadzić zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 2) zaopatrzenie w wodę z miejskiej sieci wodociągowej;
- 3) odprowadzanie wód opadowych do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej; w szczególnych przypadkach gdy sieć kanalizacji deszczowej nie jest w stanie przyjąć i odprowadzić nadmiaru wód dopuszcza się odprowadzanie wód deszczowych do istniejących naturalnych cieków wodnych na warunkach określonych w przepisach odrębnych; 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 zakładania m.in. ogrodów deszczowych, pasaży roślinnych, zbiorników retencyjnych,
 - b) zwiększenie powierzchni biologicznie czynnej umożliwiających większą infiltrację wód opadowych poprzez stosowanie na dużych powierzchniach takich jak parkingi, czy place powierzchni przepuszczalnych;
- 4) odprowadzenie ścieków sanitarnych do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej;
- 5) zasilanie w energię należy zapewnić zgodnie z przepisami odrębnymi.

12. Stawkę procentową, o której mowa w §8 pkt 12 ustala się dla terenów MN w wysokości 30%.

§ 12. Karta terenu MNW-U: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1MNW-U, 2MNW-U; powierzchnie terenów: 1MNW-U-1,58 ha, 2MNW-U-0,60 ha.

1. Przeznaczenie terenu:

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

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: określają je ustalenia zawarte w ust. 7 i 8 niniejszej karty.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) obowiązują przepisy odrębne dotyczące Obszaru Chronionego Krajobrazu Wysoczyzny Elbląskiej - Zachód;
- 2) ustala się wymóg ochrony akustycznej jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) ustala się zakaz zmiany stosunków gruntowo-wodnych, mogących pogorszyć warunki siedliskowe występujące w pobliskich terenach lasów i zieleni naturalnej;
- 4) działalność usługowa nie może powodować przekroczeń standardów środowiska, określonych w przepisach odrębnych ani być źródłem uciążliwych oddziaływań dla funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej.

4. Zasady kształtowania krajobrazu: określają je ustalenia zawarte w ust. 7 i 8 niniejszej karty.

5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie ustala się.

6. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie ustala się.

7. Zasady kształtowania zabudowy:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) w przypadku braku wyznaczonych linii zabudowy minimalną odległość obiektów budowlanych od granic dróg i lasów regulują przepisy odrębne;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy - 2 kondygnacje nadziemne, 10,5 m;
- 4) geometria dachów zabudowy mieszkaniowej - wielospadowe o kącie nachylenia od 30° do 45°;
- 5) geometria dachów zabudowy usługowej - dowolna;
- 6) ustala się zasadę realizacji jednego budynku mieszkalnego w ramach jednej działki budowlanej;
- 7) obowiązuje architektura o wysokich walorach estetycznych i wysokim standardzie wykończenia.

8. Wskaźniki i zasady zagospodarowania terenów:

- 1) nadziemna intensywność zabudowy mieszkaniowej – minimalna - 0,15; maksymalna - 0,6;
- 2) nadziemna intensywność zabudowy usługowej – minimalna - 0,2; maksymalna - 1,2;
- 3) maksymalny udział powierzchni zabudowy mieszkaniowej - 30%;
- 4) maksymalny udział powierzchni zabudowy usługowej - 60%;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla zabudowy mieszkaniowej - 50%;
- 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla zabudowy usługowej - 20%;
- 7) minimalna wielkość działki - 1000 m²; nie dotyczy działek wyznaczanych na potrzeby infrastruktury technicznej;
- 8) miejsca do parkowania należy realizować w ramach działki budowlanej;
- 9) 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;
- 10) minimalna liczba miejsc do parkowania na terenie usług: 1 miejsce na 100 m² powierzchni użytkowej usług jednak nie mniej niż 1 miejsce na 1 lokal usługowy;

- 11) minimum 4% wszystkich miejsc do parkowania na terenie usług, lecz nie mniej niż jedno miejsce, należy przeznaczyć na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

9. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w ich użytkowaniu w tym zakaz zabudowy:

- 1) obowiązują przepisy odrębne dotyczące Obszaru Chronionego Krajobrazu Wysoczyzny Elbląskiej - Zachód;
- 2) minimalna odległość obiektów budowlanych od granic lasów regulują przepisy odrębne.

10. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną terenów:
 - a) 1MNW-U z ul. Aleja Jana Pawła II, oznaczonej symbolem 1KDG wyłącznie jako jeden zjazd na teren;
 - b) 2MNW-U z ulicy Jarosława Iwaszkiewicza, oznaczonej symbolem 2KDD oraz z drogi lokalnej oznaczonej symbolem KDL.
- 2) dojazdy do nowo wydzielonych działek należy zapewnić poprzez drogi wewnętrzne zaprojektowane w oparciu o przepisy odrębne.

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

- 1) sieci infrastruktury technicznej należy prowadzić zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 2) zaopatrzenie w wodę z miejskiej sieci wodociągowej;
- 3) odprowadzanie wód opadowych do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej; w szczególnych przypadkach gdy sieć kanalizacji deszczowej nie jest w stanie przyjąć i odprowadzić nadmiaru wód dopuszcza się odprowadzanie wód deszczowych do istniejących naturalnych cieków wodnych na warunkach określonych w przepisach odrębnych; 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 zakładania 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) odprowadzenie ścieków sanitarnych do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej;
- 5) zasilanie w energię należy zapewnić zgodnie z przepisami odrębnymi.

12. Stawkę procentową, o której mowa w §8 pkt 12 ustala się dla terenów MNW-U w wysokości 30%.

§ 13. Karta terenu MW- teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolami: 1MW, 2MW, 3MW, 4MW; powierzchnie terenów 1MW-3,94 ha, 2MW-3,18 ha, 3MW-5,85 ha, 4MW-12,94 ha.

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: teren usług;
- 3) dopuszcza się realizację dojazdów, miejsc do parkowania, urządzeń sportowo - rekreacyjnych, placów zabaw, zieleni urządzonej oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: określają je ustalenia zawarte w ust. 7 i 8 niniejszej karty.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) obowiązują przepisy odrębne dotyczące Obszaru Chronionego Krajobrazu Wysoczyzny Elbląskiej - Zachód;

- 2) część terenu 1MW znajduje się w granicach krajobrazu priorytetowego Las Elbląski, określonego w Audycie krajobrazowym województwa warmińsko - mazurskiego, dla którego obowiązują przepisy odrębne;
- 3) działalność usługowa nie może powodować przekroczeń standardów środowiska, określonych w przepisach odrębnych ani być źródłem uciążliwych oddziaływań dla funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 4) ustala się wymóg ochrony akustycznej jak dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) ustala się zakaz zmiany stosunków gruntowo-wodnych, mogących pogorszyć warunki siedliskowe występujące w pobliskich terenach lasów i zieleni naturalnej.

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

- 1) część terenu 1MW znajduje się w granicach krajobrazu priorytetowego Las Elbląski, określonego w Audycie krajobrazowym województwa warmińsko - mazurskiego, dla którego obowiązują przepisy odrębne;
- 2) sposób zagospodarowania terenu określają ustalenia zawarte w ust. 7 i 8 niniejszej karty.
 5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie ustala się.
 6. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie ustala się.
 7. Zasady kształtowania zabudowy:
 - 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
 - 2) w przypadku braku wyznaczonych linii zabudowy minimalną odległość obiektów budowlanych od dróg regulują przepisy odrębne;
 - 3) dopuszcza się realizację funkcji usługowych w parterach budynków wielorodzinnych oraz jako obiekty indywidualne;
 - 4) maksymalna wysokość zabudowy - 22,5 m dla zabudowy mieszkaniowej, 15 m dla zabudowy usługowej;
 - 5) liczba kondygnacji nadziemnych - od 4 do 6 dla zabudowy mieszkaniowej, do 3 kondygnacji dla zabudowy usługowej;
 - 6) geometria dachów: dachy płaskie;
 - 7) obowiązuje architektura o wysokich walorach estetycznych i wysokim standardzie wykończenia.

8. Wskaźniki i zasady zagospodarowania terenów:

- 1) nadziemna intensywność zabudowy – minimalna - 0,5; maksymalna - 1,6;
- 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 30%;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 20% - 1MW, 2MW, 3MW; 25% - 4MW;
- 4) minimum 70% powierzchni biologicznie czynnej należy zagospodarować zielenią średnią i wysoką (krzewami i drzewami), w tym nasadzeniami o zwartej strukturze i wysokiej bioróżnorodności;
- 5) miejsca do parkowania należy realizować w ramach działki budowlanej;
- 6) minimalna liczba miejsc do parkowania: 1,2 miejsca na 1 mieszkanie, 1 miejsce na 100 m² powierzchni użytkowej usług jednak nie mniej niż 1 miejsce na 1 lokal usługowy; jako miejsce do parkowania należy rozumieć również miejsce w garażu podziemnym lub w kubaturze nadziemnej budynku;
- 7) minimum 4% wszystkich miejsc do parkowania, lecz nie mniej niż jedno miejsce, należy przeznaczyć na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

9. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu w tym zakaz zabudowy: obowiązują przepisy odrębne dotyczące Obszaru Chronionego Krajobrazu Wysoczyzny Elbląskiej - Zachód;

10. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu:

- 1) 1MW i 2MW z ul. Aleja Jana Pawła II, oznaczonej symbolem KDG jako jeden wspólny zjazd bez możliwości zjazdów na poszczególne działki, z drogi dojazdowej, oznaczonej symbolem 4KDD oraz z drogi wewnętrznej, oznaczonej symbolem 1KR;
- 2) 3MW z ul. Aleja Jana Pawła II, oznaczonej symbolem KDG jako jeden wspólny zjazd bez możliwości zjazdów na poszczególne działki oraz z ulicy lokalnej, oznaczonej symbolem KDL oraz drogami wewnętrznymi wynikającymi z podziału terenu;
- 3) 4MW z ulicy lokalnej, oznaczonej symbolem KDL oraz z ulicy dojazdowej oznaczonej symbolem 3KDD oraz drogami wewnętrznymi wynikającymi z podziału terenu;
- 4) dojazdy do nowo wydzielonych działek należy zapewnić poprzez drogi wewnętrzne zaprojektowane w oparciu o przepisy odrębne.

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

- 1) sieci infrastruktury technicznej należy prowadzić zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 2) zaopatrzenie w wodę z miejskiej sieci wodociągowej;
- 3) odprowadzanie wód opadowych do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej; w szczególnych przypadkach gdy sieć kanalizacji deszczowej nie jest w stanie przyjąć i odprowadzić nadmiaru wód dopuszcza się odprowadzanie wód deszczowych do istniejących naturalnych cieków wodnych na warunkach określonych w przepisach odrębnych; 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 zakładania m.in. ogrodów deszczowych, pasaży roślinnych, zbiorników retencyjnych,
 - b) zwiększenie powierzchni biologicznie czynnej umożliwiających większą infiltrację wód opadowych poprzez stosowanie na dużych powierzchniach takich jak parkingi, czy place powierzchni przepuszczalnych;
- 4) odprowadzenie ścieków sanitarnych do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej;
- 5) zasilanie w energię należy zapewnić zgodnie z przepisami odrębnymi.

12. Stawkę procentową, o której mowa w §8 pkt 12 ustala się dla terenów MW w wysokości 30%.

§ 14. Karta terenu MW-U - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług, oznaczony na rysunku planu symbolami: 1MW-U, 2MW-U, 3MW-U; powierzchnia terenów 1MW-U 1,72 ha, 2MW-U 6,83 ha, 3MW-U 0,76 ha.

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- 3) przeznaczenie wykluczone: teren usług handlu wielkopowierzchniowego;
- 4) dopuszcza się realizację dojść i dojazdów, miejsc do parkowania, urządzeń sportowo - rekreacyjnych, placów zabaw, zieleni urządzonej oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: określają je ustalenia zawarte w ust. 7 i 8 niniejszej karty.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) obowiązują przepisy odrębne dotyczące Obszaru Chronionego Krajobrazu Wysoczyzny Elbląskiej - Zachód;
- 2) działalność usługowa nie może powodować przekroczeń standardów środowiska, określonych w przepisach odrębnych ani być źródłem uciążliwych oddziaływań dla funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej i jednorodzinnej;
- 3) ustala się wymóg ochrony akustycznej jak dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i jednorodzinnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) ustala się zakaz zmiany stosunków gruntowo-wodnych, mogących pogorszyć warunki siedliskowe występujące w pobliskich terenach lasów i zieleni naturalnej.

4. Zasady kształtowania krajobrazu: ustalenia zawarte w ust. 7 i 8 niniejszej karty.

5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie ustala się.

6. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie ustala się.

7. Zasady kształtowania zabudowy:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy – 22,5 m dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, 10 m dla zabudowy usługowej, 10,5 m dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 3) liczba kondygnacji nadziemnych - od 4 do 6 dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, do 3 dla zabudowy usługowej, do 2 dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 4) geometria dachów dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej - dachy płaskie, dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wielospadowe o kącie nachylenia od 30° do 45 ° lub płaskie;
- 5) obowiązuje architektura o wysokich walorach estetycznych i wysokim standardzie wykończenia.

8. Wskaźniki i zasady zagospodarowania terenów:

- 1) nadziemna intensywność zabudowy:
 - a) minimalna - 0,5; maksymalna - 1,6 dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
 - b) minimalna - 0,4; maksymalna - 1,2 dla zabudowy usługowej;
 - c) minimalna - 0,15; maksymalna - 0,6 dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy:
 - a) 30% dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i jednorodzinnej;
 - b) 40% dla zabudowy usługowej;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej - 25%, dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 50%;
- 4) minimalna wielkość działki dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 1000 m²; nie dotyczy działek wyznaczonych na potrzeby infrastruktury technicznej;
- 5) miejsca do parkowania należy realizować w ramach działki budowlanej;
- 6) minimalna liczba miejsc do parkowania: 1,2 miejsca na 1 mieszkanie, 1 miejsce na 100 m² powierzchni użytkowej usług jednak nie mniej niż 1 miejsce na 1 lokal usługowy, 2 miejsca na 1 budynek zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; jako miejsce do parkowania należy rozumieć miejsce w garażu podziemnym lub w kubaturze nadziemnej budynku;
- 7) minimum 4% wszystkich miejsc do parkowania, lecz nie mniej niż jedno miejsce, należy przeznaczyć na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

9. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu w tym zakaz zabudowy: obowiązują przepisy odrębne dotyczące Obszaru Chronionego Krajobrazu Wysoczyzny Elbląskiej - Zachód.

10. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną terenu 1MW-U z ulicy lokalnej, oznaczonej symbolem KDL oraz z ulicy Zbigniewa Herberta, oznaczonej symbolem 3KDD;
- 2) ustala się obsługę komunikacyjną terenu 2MW-U z ulicy lokalnej, oznaczonej symbolem KDL, z ulicy Zbigniewa Herberta, oznaczonej symbolem 3KDD oraz z ul. Fromborskiej;
- 3) ustala się obsługę komunikacyjną terenu 3MW-U z ulicy Zbigniewa Herberta, oznaczonej symbolem 3KDD;

4) dojazdy do nowo wydzielonych działek należy zapewnić poprzez drogi wewnętrzne zaprojektowane w oparciu o przepisy odrębne.

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

- 1) sieci infrastruktury technicznej należy prowadzić zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 2) zaopatrzenie w wodę z miejskiej sieci wodociągowej;
- 3) odprowadzanie wód opadowych do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej; w szczególnych przypadkach gdy sieć kanalizacji deszczowej nie jest w stanie przyjąć i odprowadzić nadmiaru wód dopuszcza się odprowadzanie wód deszczowych do istniejących naturalnych cieków wodnych na warunkach określonych w przepisach odrębnych; 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 zakładania 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) odprowadzenie ścieków sanitarnych do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej;
- 5) zasilanie w energię należy zapewnić zgodnie z przepisami odrębnymi.

12. Stawkę procentową, o której mowa w §8 pkt 12 ustala się dla terenów MW-U w wysokości 30%.

§ 15. Karta terenu U- teren usług, oznaczony na rysunku planu symbolem 1U, powierzchnia terenu- 1U-8,02 ha.

1. Przeznaczenie terenów:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren usług;
- 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 je ustalenia zawarte w ust. 7 i 8 niniejszej karty.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) obowiązują przepisy odrębne dotyczące Obszaru Chronionego Krajobrazu Wysoczyzny Elbląskiej - Zachód;
- 2) część terenu 1U znajduje się w granicach krajobrazu priorytetowego Las Elbląski, określonego w Audycie krajobrazowym województwa warmińsko - mazurskiego, dla którego obowiązują przepisy odrębne;
- 3) działalność usługowa nie może powodować przekroczeń standardów środowiska, określonych w przepisach odrębnych ani być źródłem uciążliwych oddziaływań dla funkcji mieszkaniowej;
- 4) ustala się zakaz zmiany stosunków gruntowo-wodnych, mogących pogorszyć warunki siedliskowe występujące w pobliskich terenach lasów i zieleni naturalnej.

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

- 1) część terenu 1U znajduje się w granicach krajobrazu priorytetowego Las Elbląski, określonego w Audycie krajobrazowym województwa warmińsko - mazurskiego, dla którego obowiązują przepisy odrębne;
- 2) sposób zagospodarowania terenu określają ustalenia zawarte w ust. 7 i 8 niniejszej karty.

5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie ustala się.

6. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie ustala się.

7. Zasady kształtowania zabudowy:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;

- 2) w przypadku braku wyznaczonych linii zabudowy minimalną odległość obiektów budowlanych od granic dróg i lasów regulują przepisy odrębne;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy - 3 kondygnacje nadziemne, 15 m;
- 4) geometria dachów - dowolna;
- 5) obowiązuje architektura o wysokich walorach estetycznych i wysokim standardzie wykończenia.

8. Wskaźniki i zasady zagospodarowania terenów:

- 1) nadziemna intensywność zabudowy - minimalna - 0,5; maksymalna - 1,8;
- 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 60%;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 20%;
- 4) miejsca do parkowania należy realizować w ramach działki budowlanej;
- 5) minimalna liczba miejsc do parkowania: 1 miejsce na 100 m² powierzchni usługowej jednak nie mniej niż 1 miejsce na 1 lokal usługowy, 2 miejsce na 100 m² powierzchni sprzedaży dla obiektu handlowego o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m²;
- 6) minimum 4% wszystkich miejsc do parkowania, lecz nie mniej niż jedno miejsce, należy przeznaczyć na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

9. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu w tym zakaz zabudowy:

- 1) obowiązują przepisy odrębne dotyczące Obszaru Chronionego Krajobrazu Wysoczyzny Elbląskiej - Zachód;
- 2) minimalną odległość obiektów budowlanych od granic lasów regulują przepisy odrębne.

10. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną terenu 1U z ulicy dojazdowej, oznaczonej symbolem 4KDD lub z ul. Aleja Jana Pawła II, oznaczonej symbolem KDG,
- 2) dojazdy do nowo wydzielonych działek należy zapewnić poprzez drogi wewnętrzne zaprojektowane w oparciu o przepisy odrębne.

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

- 1) sieci infrastruktury technicznej należy prowadzić zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 2) zaopatrzenie w wodę z miejskiej sieci wodociągowej;
- 3) odprowadzanie wód opadowych do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej; w szczególnych przypadkach gdy sieć kanalizacji deszczowej nie jest w stanie przyjąć i odprowadzić nadmiaru wód dopuszcza się odprowadzanie wód deszczowych do istniejących naturalnych cieków wodnych na warunkach określonych w przepisach odrębnych; 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 zakładania 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) odprowadzenie ścieków sanitarnych do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej;
- 5) zasilanie w energię należy zapewnić zgodnie z przepisami odrębnymi.

12. Stawkę procentową, o której mowa w §8 pkt 12 ustala się dla terenu U w wysokości 30%.

§ 16. Karta terenu U - teren usług, oznaczony na rysunku planu symbolem 2U, powierzchnia terenu 1,54 ha.

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren usług;
- 2) przeznaczenie wykluczone: teren usług handlu, handlu wielkopowierzchniowego;
- 3) dopuszcza się realizację dojazdów i dojazdów, miejsc do parkowania, urządzeń sportu i rekreacji, zieleni urządzonej oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: określają je ustalenia zawarte w ust. 7 i 8 niniejszej karty.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) obowiązują przepisy odrębne dotyczące Obszaru Chronionego Krajobrazu Wysoczyzny Elbląskiej - Zachód;
- 2) działalność usługowa nie może powodować przekroczeń standardów środowiska, określonych w przepisach odrębnych ani być źródłem uciążliwych oddziaływań dla funkcji mieszkaniowej;
- 3) ochroną obejmuje się obiekty przyrodnicze; należy zachować istniejący starodrzew z uwzględnieniem przepisów odrębnych dotyczących wycinki i prowadzenia zabiegów pielęgnacyjnych;
- 4) ustala się zakaz zmiany stosunków gruntowo-wodnych, mogących pogorszyć warunki siedliskowe występujące w pobliskich terenach lasów i zieleni naturalnej.

4. Zasady kształtowania krajobrazu: ustalenia zawarte w ust. 7 i 8 niniejszej karty.

5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: ustala się strefę ochrony konserwatorskiej dawnego zespołu dworsko – parkowego; zasady realizacji zabudowy określają ust. 3, 7 i 8.

6. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie ustala się.

7. Zasady kształtowania zabudowy:

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy - 2 kondygnacje nadziemne, 10 m;
- 3) geometria dachów - dachy dwuspadowe o kącie nachylenia od 40° do 50°;
- 4) obowiązuje architektura o wysokich walorach estetycznych i wysokim standardzie wykończenia.

8. Wskaźniki i zasady zagospodarowania terenów:

- 1) nadziemna intensywność zabudowy – minimalna – 0,01, maksymalna – 0,2;
- 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 10%;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 50%;
- 4) miejsca do parkowania należy realizować w ramach działki budowlanej;
- 5) minimalna liczba miejsc do parkowania: 1 miejsce na 100 m² powierzchni użytkowej usług jednak nie mniej niż 1 miejsce na 1 lokal usługowy lub 0,5 miejsca na 1 pokój hotelowy oraz 1 miejsce na 4 zatrudnionych;

9. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu w tym zakaz zabudowy: obowiązują przepisy odrębne dotyczące Obszaru Chronionego Krajobrazu Wysoczyzny Elbląskiej - Zachód.

10. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu: ustala się obsługę komunikacyjną terenu: z ulicy Jarosława Iwaszkiewicza, oznaczonej symbolem 2KDD oraz z drogi wewnętrznej.

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

- 1) sieci infrastruktury technicznej należy prowadzić zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 2) zaopatrzenie w wodę z miejskiej sieci wodociągowej;
- 3) odprowadzanie wód opadowych do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej; w szczególnych przypadkach gdy sieć kanalizacji deszczowej nie jest w stanie przyjąć i odprowadzić nadmiaru wód dopuszcza się

odprowadzanie wód deszczowych do istniejących naturalnych cieków wodnych na warunkach określonych w przepisach odrębnych; 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 zakładania 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) odprowadzenie ścieków sanitarnych do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej;
- 5) zasilanie w energię należy zapewnić zgodnie z przepisami odrębnymi.

12. Stawkę procentową, o której mowa w §8 pkt 12 ustala się dla terenu 2U w wysokości 30%.

§ 17. Karta terenu US-ZP-teren usług sportu i rekreacji lub zieleni urządzonej, oznaczony na rysunku planu symbolem US-ZP, powierzchnia terenu 1,49 ha.

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren usług sportu i rekreacji lub zieleni urządzonej;
- 2) dopuszcza się realizację dojazdów, miejsc do parkowania, urządzeń sportu i rekreacji, placów zabaw oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: określają je ustalenia zawarte w ust. 7 i 8 niniejszej karty.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) obowiązują przepisy odrębne dotyczące Obszaru Chronionego Krajobrazu Wysoczyzny Elbląskiej - Zachód;
- 2) działalność usługowa nie może powodować przekroczeń standardów środowiska, określonych w przepisach odrębnych ani być źródłem uciążliwych oddziaływań dla funkcji mieszkaniowej;
- 3) ustala się zakaz zmiany stosunków gruntowo-wodnych, mogących pogorszyć warunki siedliskowe występujące w pobliskich terenach lasów i zieleni naturalnej.

4. Zasady kształtowania krajobrazu: ustalenia zawarte w ust. 7 i 8 niniejszej karty.

5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie ustala się.

6. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: zagospodarowanie terenu należy dostosować do potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w przepisach odrębnych.

7. Zasady kształtowania zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy – 1 kondygnacja nadziemna, 8 m;
- 2) minimalną odległość obiektów budowlanych od granic dróg i lasów regulują przepisy odrębne;
- 3) geometria dachów – dowolna;
- 4) obowiązuje architektura o wysokich walorach estetycznych i wysokim standardzie wykończenia.

8. Wskaźniki i zasady zagospodarowania terenów:

- 1) nadziemna intensywność zabudowy - minimalna 0,05; maksymalna 0,1;
- 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 10%;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 60%;
- 4) miejsca do parkowania należy realizować w ramach działki budowlanej;
- 5) minimalna liczba miejsc do parkowania: nie ustala się;

9. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu w tym zakaz zabudowy:

- 1) obowiązują przepisy odrębne dotyczące Obszaru Chronionego Krajobrazu Wysoczyzny Elbląskiej - Zachód;
- 2) minimalną odległość obiektów budowlanych od granic dróg i lasów regulują przepisy odrębne.

10. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu: ustala się obsługę komunikacyjną terenu z drogi wewnętrznej oznaczonego symbolem 2KR lub poprzez teren 2U.

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

- 1) sieci infrastruktury technicznej należy prowadzić zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 2) zaopatrzenie w wodę z miejskiej sieci wodociągowej;
- 3) odprowadzanie wód opadowych do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej; w szczególnych przypadkach gdy sieć kanalizacji deszczowej nie jest w stanie przyjąć i odprowadzić nadmiaru wód dopuszcza się odprowadzanie wód deszczowych do istniejących naturalnych cieków wodnych na warunkach określonych w przepisach odrębnych; 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 zakładania 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) odprowadzenie ścieków sanitarnych do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej;
- 5) zasilanie w energię należy zapewnić zgodnie z przepisami odrębnymi.

12. Stawkę procentową, o której mowa w §8 pkt 12 ustala się dla terenu US-ZP w wysokości 30%.

§ 18. Karta terenu ZP- teren zieleni urządzonej, oznaczony symbolami: 1ZP, 2ZP, 3ZP, powierzchnie terenów 1ZP-3,02 ha, 2ZP-0,24 ha, 3ZP-0,27 ha.

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren zieleni urządzonej;
- 2) dopuszcza się realizację urządzeń sportowo - rekreacyjnych, placów zabaw, pomostów, obiektów małej architektury oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: ustalenia zawarte w ust. 7 i 8 niniejszej karty.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) obowiązują przepisy odrębne dotyczące Obszaru Chronionego Krajobrazu Wysoczyzny Elbląskiej - Zachód;
- 2) część terenu 1ZP znajduje się w granicach krajobrazu priorytetowego Las Elbląski, określonego w Audycie krajobrazowym województwa warmińsko - mazurskiego, dla którego obowiązują przepisy odrębne;
- 3) ustala się obowiązek ochrony istniejącej zieleni;
- 4) ustala się zakaz zmiany stosunków gruntowo-wodnych, mogących pogorszyć warunki siedliskowe występujące w pobliskich terenach lasów i zieleni naturalnej.

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

- 1) część terenu 1ZP znajduje się w granicach krajobrazu priorytetowego Las Elbląski, określonego w Audycie krajobrazowym województwa warmińsko - mazurskiego, dla którego obowiązują przepisy odrębne;
- 2) sposób zagospodarowania terenu określają ustalenia zawarte w ust. 7 i 8 niniejszej karty.

5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie ustala się.

6. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: zagospodarowanie terenu należy dostosować do potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w przepisach odrębnych.

7. Zasady kształtowania zabudowy: ustala się zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych.

8. Wskaźniki i zasady zagospodarowania terenów:

- 1) nadziemna intensywności zabudowy - nie dotyczy;
- 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy - nie dotyczy;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 90%;
- 4) tereny należy zagospodarowywać zielenią niską i wysoką w sposób kompozycyjnie i funkcjonalnie zintegrowany z sąsiednimi terenami usługowymi i mieszkaniowymi.

9. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w ich użytkowaniu w tym zakaz zabudowy:

- 1) obowiązują przepisy odrębne dotyczące Obszaru Chronionego Krajobrazu Wysoczyzny Elbląskiej - Zachód;
- 2) ustala się zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych.

10. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu: ustala się dostępność do terenów ZP z sąsiednich terenów.

11. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z przepisami odrębnymi.

12. Stawkę procentową, o której mowa w §8 pkt 12 ustala się dla terenów ZP w wysokości 30%.

§ 19. Karta terenu L - teren lasu, oznaczony na rysunku planu symbolami 1L, 2L, 3L, 4L, powierzchnie terenów: 1L-31,38 ha, 2L-0,52ha, 3L-1,57ha, 4L-0,01ha.

1. Przeznaczenie terenu: teren lasu.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: ustalenia zawarte w ust. 7 i 8 niniejszej karty.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) obowiązują przepisy odrębne dotyczące Obszaru Chronionego Krajobrazu Wysoczyzny Elbląskiej - Zachód;
- 2) tereny 1L i 3L znajdują się w granicach krajobrazu priorytetowego Las Elbląski, określonego w Audycie krajobrazowym województwa warmińsko - mazurskiego, dla którego obowiązują przepisy odrębne;
- 2) regulują przepisy odrębne dotyczące lasów.

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

- 1) tereny 1L i 3L znajdują się w granicach krajobrazu priorytetowego Las Elbląski, określonego w Audycie krajobrazowym województwa warmińsko - mazurskiego, dla którego obowiązują przepisy odrębne;
- 2) sposób zagospodarowania terenów określają ustalenia zawarte w ust. 7 i 8 niniejszej karty.

5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie ustala się.

6. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie ustala się.

7. Zasady kształtowania zabudowy: ustala się zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych.

8. Wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu:

- 1) nadziemna intensywności zabudowy - nie dotyczy;
- 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy - nie dotyczy;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 100%.

9. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu w tym zakaz zabudowy:

- 1) obowiązują przepisy odrębne dotyczące Obszaru Chronionego Krajobrazu Wysoczyzny Elbląskiej - Zachód;

2) ustala się zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych.

10. Zasady obsługi komunikacyjnej terenów: ustala się dostępność do terenów L z sąsiednich terenów.

11. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z przepisami odrębnymi.

12. Stawkę procentową, o której mowa w §8 pkt 12 ustala się dla terenów L w wysokości 30%.

§ 20. Karta terenu WS - teren wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczony na rysunku planu symbolem WS, powierzchnia terenu 0,26 ha.

1. Przeznaczenie terenu:

1) przeznaczenie podstawowe: teren wód powierzchniowych śródlądowych;

2) dopuszcza się realizację pomostów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: ustalenia zawarte w ust. 7 i 8 niniejszej karty.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: obowiązują przepisy odrębne dotyczące Obszaru Chronionego Krajobrazu Wysoczyzny Elbląskiej - Zachód.

4. Zasady kształtowania krajobrazu: ustalenia zawarte w ust. 7 i 8 niniejszej karty.

5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie ustala się.

6. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie ustala się.

7. Zasady kształtowania zabudowy: ustala się zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych.

8. Wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu:

1) nadziemna intensywności zabudowy - nie dotyczy;

2) maksymalny udział powierzchni zabudowy - nie dotyczy;

3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 100%.

9. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu w tym zakaz zabudowy:

1) obowiązują przepisy odrębne dotyczące Obszaru Chronionego Krajobrazu Wysoczyzny Elbląskiej - Zachód;

2) ustala się zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych.

10. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu: ustala się dostępność do terenu WS z sąsiednich terenów.

11. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z przepisami odrębnymi.

12. Stawkę procentową, o której mowa w §8 pkt 12 ustala się dla terenu WS w wysokości 30%.

§ 21. Karta terenu KDG - teren drogi głównej, oznaczony na rysunku planu symbolem KDG.

1. Przeznaczenie terenu:

1) przeznaczenie podstawowe: teren drogi głównej;

2) dopuszcza się realizację zieleni urządzonej, miejsc do parkowania, ścieżek pieszych i rowerowych, linii tramwajowej, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: ustalenia zawarte w ust. 7 i 8 niniejszej karty.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

1) obowiązują przepisy odrębne dotyczące Obszaru Chronionego Krajobrazu Wysoczyzny Elbląskiej - Zachód;

2) oddziaływanie związane z funkcjonowaniem komunikacji nie może przekraczać standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych oraz nie może być uciążliwe dla sąsiedniej zabudowy mieszkaniowej.

4. Zasady kształtowania krajobrazu: ustalenia zawarte w ust. 7 i 8 niniejszej karty.

5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie ustala się.

6. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: zagospodarowania terenu należy dostosować do potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w przepisach odrębnych.

7. Zasady kształtowania zabudowy:

1) ustala się zakaz realizacji obiektów budowlanych z wyjątkiem obiektów związanych z utrzymaniem i obsługą ruchu drogowego oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

2) maksymalna wysokość zabudowy – 10 m.

8. Wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu:

1) nadziemna intensywności zabudowy – minimalna – nie ustala się; maksymalna 0,02;

2) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 10%;

3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 5%.

9. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu w tym zakaz zabudowy: obowiązują przepisy odrębne dotyczące Obszaru Chronionego Krajobrazu Wysoczyzny Elbląskiej - Zachód.

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

11. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z przepisami odrębnymi.

12. Stawkę procentową, o której mowa w §8 pkt 12 ustala się dla terenu KDG w wysokości 30%.

§ 22. Karta terenu KDL - teren drogi lokalnej, oznaczony na rysunku planu symbolem KDL.

1. Przeznaczenie terenu:

1) przeznaczenie podstawowe: teren drogi lokalnej;

2) dopuszcza się realizację zieleni urządzonej, miejsc do parkowania, ścieżek pieszych i rowerowych, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: ustalenia zawarte w ust. 7 i 8 niniejszej karty.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

1) obowiązują przepisy odrębne dotyczące Obszaru Chronionego Krajobrazu Wysoczyzny Elbląskiej - Zachód;

2) oddziaływanie związane z funkcjonowaniem komunikacji nie może przekraczać standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych oraz nie może być uciążliwe dla sąsiedniej zabudowy mieszkaniowej.

4. Zasady kształtowania krajobrazu: ustalenia zawarte w ust. 7 i 8 niniejszej karty.

5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie ustala się.

6. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: zagospodarowania terenu należy dostosować do potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w przepisach odrębnych.

7. Zasady kształtowania zabudowy:

1) ustala się zakaz realizacji obiektów budowlanych z wyjątkiem obiektów związanych z utrzymaniem i obsługą ruchu drogowego oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

2) maksymalna wysokość zabudowy - 10m;

8. Wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu:

1) nadziemna intensywności zabudowy – minimalna – nie ustala się, maksymalna - 0,02;

- 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 10%;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 5%.

9. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu w tym zakaz zabudowy: obowiązują przepisy odrębne dotyczące Obszaru Chronionego Krajobrazu Wysoczyzny Elbląskiej - Zachód.

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

11. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z przepisami odrębnymi.

12. Stawkę procentową, o której mowa w §8 pkt 12 ustala się dla terenu KDL w wysokości 30%.

§ 23. Karta terenu KDD teren drogi dojazdowej, oznaczony na rysunku planu symbolami: 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD.

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren drogi dojazdowej;
- 2) dopuszcza się realizację zieleni urządzonej, miejsc do parkowania, ścieżek pieszych i rowerowych, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: ustalenia zawarte w ust. 7 i 8 niniejszej karty.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) obowiązują przepisy odrębne dotyczące Obszaru Chronionego Krajobrazu Wysoczyzny Elbląskiej - Zachód;
- 2) część terenu 4KDD znajduje się w granicach krajobrazu priorytetowego Las Elbląski, określonego w Audycie krajobrazowym województwa warmińsko - mazurskiego, dla którego obowiązują przepisy odrębne;
- 3) oddziaływanie związane z funkcjonowaniem komunikacji nie może przekraczać standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych oraz nie może być uciążliwe dla sąsiedniej zabudowy mieszkaniowej.

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

- 1) część terenu 4KDD znajduje się w granicach krajobrazu priorytetowego Las Elbląski, określonego w Audycie krajobrazowym województwa warmińsko - mazurskiego, dla którego obowiązują przepisy odrębne;
- 2) sposób zagospodarowania terenów określają ustalenia zawarte w ust. 7 i 8 niniejszej karty.

5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie ustala się.

6. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: zagospodarowania terenu należy dostosować do potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w przepisach odrębnych.

7. Zasady kształtowania zabudowy:

- a) ustala się zakaz realizacji obiektów budowlanych z wyjątkiem obiektów związanych z utrzymaniem i obsługą ruchu drogowego oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- b) maksymalna wysokość zabudowy - 10m.

8. Wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu:

- 1) nadziemna intensywności zabudowy – minimalna – nie ustala się; maksymalna – 0,01;
- 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 10%;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 5%.

9. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu w tym zakaz zabudowy: obowiązują przepisy odrębne dotyczące Obszaru Chronionego Krajobrazu Wysoczyzny Elbląskiej - Zachód.

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

11. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z przepisami odrębnymi.

12. Stawkę procentową, o której mowa w §8 pkt 12 ustala się dla terenów KDD w wysokości 30%.

§ 24. Karta terenu KR - teren komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczony na rysunku planu symbolami: 1KR, 2KR, 3KR.

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 2) dopuszcza się realizację zieleni urządzonej, miejsc do parkowania, ścieżek pieszych i rowerowych, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: ustalenia zawarte w ust. 7 i 8 niniejszej karty.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) obowiązują przepisy odrębne dotyczące Obszaru Chronionego Krajobrazu Wysoczyzny Elbląskiej - Zachód;
- 2) część terenu 2KR znajduje się w granicach krajobrazu priorytetowego Las Elbląski, określonego w Audycie krajobrazowym województwa warmińsko - mazurskiego, dla którego obowiązują przepisy odrębne;
- 3) oddziaływanie związane z funkcjonowaniem komunikacji nie może przekraczać standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych oraz nie może być uciążliwe dla sąsiedniej zabudowy mieszkaniowej.

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

- 1) część terenu 2KR znajduje się w granicach krajobrazu priorytetowego Las Elbląski, określonego w Audycie krajobrazowym województwa warmińsko - mazurskiego, dla którego obowiązują przepisy odrębne;
- 2) sposób zagospodarowania terenów określają ustalenia zawarte w ust. 7 i 8 niniejszej karty.

5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie ustala się.

6. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: zagospodarowania terenu należy dostosować do potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w przepisach odrębnych.

7. Zasady kształtowania zabudowy: ustala się zakaz realizacji obiektów budowlanych z wyjątkiem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

8. Wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu:

- 1) nadziemna intensywność zabudowy: nie dotyczy;
- 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy: nie dotyczy;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: nie ustala się;

9. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu w tym zakaz zabudowy: obowiązują przepisy odrębne dotyczące Obszaru Chronionego Krajobrazu Wysoczyzny Elbląskiej - Zachód.

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

11. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z przepisami odrębnymi.

12. Stawkę procentową, o której mowa w §8 pkt 12 ustala się dla terenów KR w wysokości 30%.

Rozdział 3. PRZEPISY KOŃCOWE

§ 25. Tracą moc ustalenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w odniesieniu do terenu znajdującego się w granicach objętych ustaleniami niniejszej uchwały tj.:

- 1) dzielnicy mieszkaniowej Modrzewina Północ w Elblągu, uchwała Nr IX/177/2003 Rady Miejskiej w Elblągu z dnia 04.09.2003 r.;
- 2) osiedla Krasny Las w Elblągu, uchwała Nr XXI/486/2005 z dnia 17.02.2005 r.;
- 3) terenu obsługiwanego przez ulicę Jarosława Iwaszkiewicza w Elblągu - zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla Krasny Las, uchwała Nr XVIII/470/2012 z dnia 23.10.2012 r.

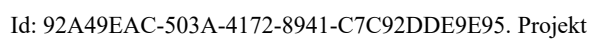
§ 26. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Elbląg.

§ 27. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia 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 w sprawie uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla Północna Modrzewina w Elblągu

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla Północna Modrzewina w Elblągu został dwukrotnie wyłożony do publicznego wglądu 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. 1130, 1907, 1940, z 2025 r. poz. 527, 680) w związku z art. 67 ust. 3 pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688, z 2024 r. poz. 1824, z 2025 r. poz. 527).

W trakcie pierwszego wyłożenia do publicznego wglądu, w okresie od 01.04.2025 r. do dnia 23.04.2025 r. oraz w terminie wnoszenia uwag, wyznaczonym w obwieszczeniu z dnia 08.05.2025 r., wpłynęło 11 pism z uwagami.

Uwaga nr 1

Teren oznaczony symbolem 1MW, 2MW, 3MW, 4MW, 1L, 2L, 3L, 4L.

1) Treść uwagi: wnosi się o korektę omyłki pisarskiej w §13 ust. 7 pkt 3;

Uwaga uwzględniona.

2) Treść uwagi: §13 ust. 8 pkt 4 - proponuje się zmianę zapisów i ich doprecyzowanie:

§zmniejszenie ilości nasadzeń o zwartej strukturze z 70% na 35%, licząc do powierzchni biologicznie czynnej;

§przyjąć wskaźnik określający minimalną liczbę nasadzeń spełniającą wymogi planu w ilości 5 sztuk drzew na 100 m² terenu lub 10m² krzewów na 100m² terenu.

Uwaga nieuwzglądniona.

Uzasadnienie: przedmiotowy zapis gwarantować ma realizację zieleni średniej i wysokiej na projektowanych obszarach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w ramach obowiązkowej powierzchni biologicznie czynnej.

3) Treść uwagi: §13 ust. 8 - proponuje się dodanie zapisu dotyczącego możliwości scalania i podziału działek;

§ 9. pkt 3 - proponuje się dodanie zapisu „chyba, że zapisy szczegółowe kart terenu dopuszczają taką możliwość/stanowią inaczej”.

Uwaga nieuwzglądniona.

Uzasadnienie: zasady scalania i podziału nieruchomości określa Ustawa o gospodarce nieruchomościami. Niniejszy plan nie wyznacza obszarów oraz nie określa zasad scalania i podziału nieruchomości.

4) Treść uwagi: §13 ust. 10 - proponuje się skorygowanie zapisów poprzez dopuszczenie możliwości zjazdów z ul. Al. Jana Pawła II na podstawie decyzji zarządcy drogi co pozwoli w przyszłości bez zmiany planu na korekty dojazdów do osiedli.

Uwaga nieuwzglądniona.

Uzasadnienie: ul. Aleja Jana Pawła II stanowi drogę główną KDG, z której nie przewiduje się zjazdów na poszczególne działki ze względów bezpieczeństwa oraz prawidłowej organizacji ruchu.

5) Treść uwagi: §19 ust.1 - proponuje się dodanie w zapisu: „dopuszcza się realizację urządzeń infrastruktury technicznej”;

§ 19. ust.8 – proponuje się dodanie punktu 3 o treści: „minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 98%”;

Uwaga nieuwzglądniona.

Uzasadnienie: obiekty infrastruktury technicznej należy realizować w granicach pasów drogowych dróg publicznych oraz na obszarach innych niż oznaczone w planie jako las (L), dla których plan dopuszcza tego rodzaju inwestycje.

- 6) Treść uwagi: proponuje się zmianę pojęcia „modernizacja” na „przebudowa i remont” wg prawa budowlanego lub rozszerzenie katalogu pojęć o w/w definicję.

Uwaga nieuwzglądniona.

Uzasadnienie: określenie „modernizacja” wynika z zapisów art. 15 ust.2 pkt 10 Ustawy o panowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Uwaga nr 2

Teren 2L

Działka 349 ob. 26

Treść uwagi: zmiana sposobu zagospodarowania terenu z 2L - teren lasu na 2MNW – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej.

Uwaga nieuwzglądniona.

Uzasadnienie: teren 2L stanowi obszar cenny przyrodniczo, zadrzewiony, przylegający do kompleksu leśnego; część działki 349 została przeznaczona na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej.

Uwagi nr 3 - 11

Tereny 2MNW, 3KR

Działki 349, 44/89, 44/99 ob. 26

Treść uwagi: zmiana przeznaczenia części działki nr 349 z funkcji 2MNW (teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej) oraz działek 44/89 i 44/99 z funkcji 3KR (teren komunikacji drogowej wewnętrznej) na tereny leśne lub zieleni urządzonej.

Uwaga nieuwzglądniona.

Uzasadnienie: przeznaczenie części działki nr 349 na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej 2MNW stanowi kontynuację zabudowy Osiedla Krasny Las. Pozostała część działki została przeznaczona na tereny lasów 2L. Na działkach 44/89 i 44/99 wprowadzono funkcję drogi wewnętrznej, która stanowić ma obsługę komunikacyjną dla terenu 2MNW. Działki stanowią własność prywatną osoby fizycznej.

W trakcie drugiego wyłożenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla Północna Modrzewina w Elblągu do publicznego wglądu, w okresie od 04.07.2025 r. do dnia 28.07.2025 r. oraz w terminie wnoszenia uwag, wyznaczonym w obwieszczeniu z dnia 13.08.2025 r., wpłynęły 3 pisma z uwagami:

Uwaga nr 12

Teren 2L, 2MNW

Dz. nr 349 ob.26

Treść uwagi: powiększenie terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej 2MNW z przeznaczeniem na teren zieleni kosztem części terenu lasu 2L.

Uwaga nieuwzglądniona.

Uzasadnienie: teren 2L stanowi obszar cenny przyrodniczo, zadrzewiony, przylegający do kompleksu leśnego; część działki 349 w maksymalnym zakresie została przeznaczona na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej.

Uwaga nr 13

Dz. nr 53/9, 53/11, 380 ob. 26

Treść uwagi: likwidacja drogi wewnętrznej.

Uwaga uwzględniona

Uwaga nr 14

Teren 1MN, 2MN, 3MN

Dz. nr 382, 364 – 379 ob. 26,

Treść uwagi: uwzględnienie koncepcji zabudowy (podział terenu) zgodnie z pozwoleniem na budowę dla części działki 382 oraz działek od 364 do 379.

Uwaga uwzględniona częściowo.

Uzasadnienie: uwaga uwzględniona dla terenów 2MN i 3MN gdzie istnieją już podziały geodezyjne oraz prawomocne decyzja pozwolenia na budowę. Dla terenu 1NM uwaga nie została uwzględniona.

Załącznik Nr 3 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. 67 ust. 3 pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688, z 2025 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:

LP	INWESTYCJE Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ NALEŻĄCE DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY		ZASADY I ŹRÓDŁA FINANSOWANIA	TERMIN REALIZACJI
			1 -z budżetu gminy 2-dotacje, fundusze 3-kredyty, pożyczki 4-obligacje komunalne 5-inne	1-zadanie krótkookresowe (do jednego roku) 2-zadania wieloletnie (powyżej jednego roku)
1.	2.	3.	4.	5.
1	DROGI PUBLICZNE	Droga wewnętrzna	1+2+3+4+5	2

*w wierszach wpisano odpowiednie numery zgodnie z podanymi w nagłówkach kolumn

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr

Rady Miejskiej w Elblągu

z dnia 2025 r.

Zalacznik4.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, z 2025 r. poz.527) w związku z art. 67 ust. 3 pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2023 r. poz. 1688, z 2024 r. poz 1824, z 2025 r. poz. 527) 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.

Art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 4 kwietnia 2025 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2025 r. poz. 527, 608) tj.: Do spraw opracowania i uchwalania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego albo ich zmian:

1) przepisy art. 2 pkt 28-35, art. 15 ust. 2 pkt 6, ust. 3 pkt 11-13, art. 16 ust. 1a oraz art. 17 pkt 6 ustawy zmienianej w art. 1 stosuje się w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą - w przypadku gdy nie wystąpiono o opinie i uzgodnienia przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy;

2) przepisy art. 15 ust. 1 i art. 20 ustawy zmienianej w art. 1 stosuje się w brzmieniu dotychczasowym do dnia wejścia w życie planu ogólnego gminy w danej gminie, z wyłączeniem obowiązku sporządzenia przez wójta, burmistrza albo prezydenta miasta projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zgodnie z zapisami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz z wyłączeniem obowiązku stwierdzenia przez radę gminy, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie narusza ustaleń tego studium:

a) zakresie lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii oraz ich stref ochronnych, których nie stosuje się od dnia wejścia w życie niniejszej ustawy, lub

b) jeżeli miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego albo jego zmiana dotyczy wyłącznie lokalizacji inwestycji celu publicznego, których nie stosuje się od dnia utraty mocy przez studium;

3) przepis art. 67a ust. 3b ustawy zmienianej w art. 1 stosuje się w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą - w przypadku gdy przed dniem wejścia w życie niniejszego przepisu nie ogłoszono o terminie wyłożenia do publicznego wglądu oraz nie ogłoszono o rozpoczęciu konsultacji społecznych projektów tych planów albo ich zmian;

4) przepisy niewymienione w pkt 1-3 stosuje się w brzmieniu dotychczasowym - w przypadku gdy postępowanie zostało wszczęte i niezakończony przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy.

II WSTĘP

Uzasadnienie dotyczy rozwiązań przyjętych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w północnej części Miasta Elbląg. Procedurę wszczęto na podstawie Uchwały Nr XXX/880/2023 Rady Miejskiej w Elblągu z dnia 27 kwietnia 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla Północna Modrzewina w Elblągu. Granicami planu miejscowego objęto obszar, którego powierzchnia wynosi ok. 114 ha. Od strony północnej obszar planu sąsiaduje z terenami gminy Elbląg oraz znajduje się na styku z osiedlem Krasny Las. Od wschodu ograniczony jest ulicą Fromborską oraz terenami zainwestowanymi zabudową jednorodzinną, od południa ulicą Zbigniewa Herberta oraz terenami przyległymi do rzeki Rubianki, od strony zachodniej terenami lasów. Tereny objęte planem miejscowym oraz sąsiadujące z obszarem w przeważającej części są użytkowane rolniczo. W centralnej części planu powstaje zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i wielorodzinna.

Na analizowanym obszarze aktualnie obowiązują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego:

-dzielnicy mieszkaniowej Modrzewina Północ w Elblągu, uchwała Nr IX/177/2003 Rady Miejskiej w Elblągu z dnia 04.09.2003 r.;

-osiedla Krasny Las w Elblągu, uchwała Nr XXI/486/2005 z dnia 17.02.2005 r.;

- terenu obsługiwanego przez ulicę Jarosława Iwaszkiewicza w Elblągu - zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla Krasny Las, uchwała Nr XVIII/470/2012 z dnia 23.10.2012 r.

Uchwalenie planu miejscowego ma na celu umożliwienie rozwoju zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wielorodzinnej i nieuciążliwych usług. Dla obszaru obowiązuje plan miejscowy z przeznaczeniem na zabudowę usługową oraz mieszkaniową o niskiej i średniej intensywności.

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 niezurbanizowanych 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

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 z wskaźnikami zagospodarowania zabudowy, zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej zawarte są w przepisach szczegółowych niniejszej uchwały – w kartach terenów.

3. Wymagania ochrony środowiska, w tym zagospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych oraz ochrony złóż kopalin.

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 §10-24 przedmiotowego projektu znajdują się ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych symbolami: MNW, MN, MNW-U, MW, MW-U, U, US-ZP, ZP, WS, KDG, KDL, KDD, KR.

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.

W granicach planu miejscowego nie występują udokumentowane złoża kopalin.

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

W obszarze objętym planem występują obiekty lub obszary wymagające ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej co zostało określone w §8 uchwały.

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 §21, 22, 23 określono tereny komunikacji drogowej publicznej – tereny, oznaczone symbolami KDG, KDL, KDD natomiast w §24 określono tereny obsługi komunikacji wewnętrznej, oznaczone symbolami KR.

Ustalono liczbę miejsc dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, ponieważ plan miejscowy wyznacza obszar pod zabudowę mieszkaniową oraz tereny komunikacji, dla których ww. miejsca 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 dyskusji publicznej);

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, Centralnym Wojskowym Centrum Rekrutacji 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 (KDG, KDL, KDD) i wewnętrznej (KR).

Ponadto 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 remontu i przebudowy, 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 nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej oraz 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 XXX/880/2023 Rady Miejskiej w Elblągu z dnia 27 kwietnia 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla Północna Modrzewina w Elblągu oraz o wszczęciu postępowania związanego z przeprowadzeniem strategicznej oceny oddziaływania na środowisko dla tego dokumentu. Obwieszczenie ukazało się na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Gminy Miasto Elbląg, na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu, ogłoszenie ukazało się w prasie lokalnej. 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.

Po uzyskaniu wymaganych opinii i uzgodnień do projektu planu, Prezydent Miasta Elbląg ogłosił o rozpoczęciu wyłożenia do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla Północna Modrzewina w Elblągu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko. W ogłoszeniu ogłosił termin i miejsce wyłożenia oraz dyskusji publicznej, informacje na temat możliwości składania uwag do projektu.

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. Do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu miejscowego złożono 11 uwag. Jedna uwaga dotyczyła zapisów w kartach 1MW-4MW oraz 1L-4L. Uwaga została uwzględniona przez prezydenta w zakresie omyłki pisarskiej w §13 ust. 7 pkt 3. Prezydent nie uwzględnił dalszej części uwag do §13 argumentując, tym że są niezasadne lub niezgodne z przepisami odrębnymi.

Pozostałe 10 uwag dotyczy przeznaczenia działek 349, 44/89, 44/99 na funkcje leśne 2L, komunikacji wewnętrznej 3KR i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 2MNW. Jedna uwaga dotyczyła powiększenie terenu 2MNW kosztem terenu 2L. Pozostałe uwagi dotyczyły likwidacji funkcji 2NMW i 3KW i przeznaczenie terenów na funkcje lasu lub zieleni parkowej. Prezydent uwag nie uwzględnił argumentując tym, że przeznaczenie części działki nr 349 na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej 2MNW stanowi kontynuację zabudowy Osiedla Krasny Las. Pozostała część działki została przeznaczona na tereny lasów 2ZL. Na działkach 44/89 i 44/99 wprowadzono funkcje drogi wewnętrznej, która stanowić ma obsługę komunikacyjną dla terenu 2MNW. Działki stanowią własność prywatną osoby fizycznej.

W związku z wejściem w życie Audytu krajobrazowego województwa warmińsko – mazurskiego (Uchwała Nr XI/183/25 Sejmiku Województwa Warmińsko – Mazurskiego z dnia 25 marca 2025 r.) przedłożono do ponownego uzgodnienia projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla Północna Modrzewina w Elblągu.

Po uzyskaniu uzgodnienia Prezydent Miasta Elbląg ogłosił o rozpoczęciu drugiego wyłożenia do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla Północna Modrzewina w Elblągu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko. W ogłoszeniu ogłosił termin i miejsce wyłożenia oraz dyskusji publicznej, informacje na temat możliwości składania uwag do projektu. 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. Złożono 3 uwagi: Interesariusz wnosi o zmianę sposobu zagospodarowania terenu 2L tak aby powiększyć teren 2MNW z przeznaczeniem na zieleni urządzonej. Uwaga została nieuwzględniona. Kolejne pismo dotyczyło likwidacji drogi wewnętrznej na terenie prywatnym. Uwagę uwzględniono. Ostatni wniosek dotyczy wprowadzenia zapisów (wielkość działek) zgodnie z pozwoleniem na budowę na terenach MN. Uwaga została częściowo uwzględniona na wybranych terenach; 2MN i 3MN.

12. Potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności.

Plan miejscowy zawiera ustalenia w zakresie 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.

Przeznaczenie terenów na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz wielorodzinnej na obszarze planu jest odpowiedzią na potrzeby rozwoju funkcji mieszkaniowej na terenie osiedla Północna Modrzewina.

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 Modrzewina w Elblągu w zakresie zmiany wskaźników urbanistycznych na tereny o funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej. Wniosek o zmianę planu rekomenduje się pozytywnie. Obszar planu znajduje się w 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, tereny sportu i rekreacji, lasy.

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:

W planie miejscowym ustalono zasady kształtowania nowej zabudowy mieszkaniowej. Planowana zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna będzie cechowała się niską intensywnością oraz stanowić będzie kontynuację istniejącej zabudowy. Teren pod zabudowę będzie wymagał uzupełnienia uzbrojenia i infrastruktury komunikacyjnej.

Projekt planu miejscowego uporządkuje obecny stan użytkowania gruntów, zabezpieczy terenu pod komunikację, będzie służył wprowadzeniu ładu przestrzennego. Zabezpieczy również środowisko przyrodnicze przed nadmierną ekspansją zabudowy między innymi poprzez ochronę obszarów leśnych spełniając tym samym wymogi obowiązującego Studium, dotyczące ochrony otwartych przedpola 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.

Przedmiotowy plan miejscowy będzie miał wpływ na rozwój miasta. Uchwalenie planu miejscowego ma na celu umożliwienie rozwoju zabudowy mieszkaniowej 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 pozostałą częścią miasta.

Przedmiotowy plan w głównej mierze zmienia wskaźniki urbanistyczne terenów przeznaczonych pod zabudowę.

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.

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

Z prognozy skutków finansowych uchwalenia mpzp osiedla Północna Modrzewina wynika iż, zmiana ustaleń planistycznych na przedmiotowym obszarze wygeneruje koszty dla Gminy Miasto Elbląg z tytułu kosztów budowy dróg i wykupu działek oraz odszkodowań za zmniejszenie wartości. Uchwalenie planu miejscowego umożliwi realizację nowych inwestycji co wpłynie pozytywnie na finanse Gminy Miasto Elbląg. Ponadto zmiana przeznaczenia terenu wygeneruje dla gminy większe zyski z tytułu sprzedaży nieruchomości, opłaty planistycznej oraz podatku od nieruchomości.