

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W ELBLĄGU

z dnia

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego północnego fragmentu osiedla
Krasny Las w Elblągu.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.), art. 67 ust. 3 pkt 2 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) 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 2024 r. poz. 609, 721), w związku z uchwałą nr XXXVI/106/2024 Rady Miejskiej w Elblągu z dnia 14 marca 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego północnego fragmentu osiedla Krasny Las w Elblągu, po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy - Miasta Elbląg, przyjętego uchwałą nr XXVII/805/2022 Rady Miejskiej w Elblągu z dnia 3 listopada 2022 r., uchwała się, co następuje:

Rozdział 1.
PRZEPISY OGÓLNE

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

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

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

3. Rozstrzygnięcie w sprawie uwag wniesionych do projektu planu na etapie konsultacji zawiera załącznik nr 2 do uchwały.

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

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

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

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

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

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

- 1) planie – oznacza to niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego północnego fragmentu osiedla Krasny Las w Elblągu;

- 2) uchwale – oznacza to niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Elblągu w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego północnego fragmentu osiedla Krasny Las w Elblągu;
- 3) rysunku planu – oznacza to rysunek planu na mapie sytuacyjno – wysokościowej w skali 1:1000 stanowiący załącznik graficzny nr 1 do niniejszej uchwały;
- 4) obszarze planu – oznacza to teren wewnątrz granic opracowania, oznaczonych na rysunku planu, dla którego obowiązujące są ustalenia planu;
- 5) przepisach odrębnych – oznacza to inne przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 6) przeznaczeniu podstawowym – oznacza to takie przeznaczenie terenu, które dominuje na danym terenie w sposób określony w przepisach szczegółowych - poszczególnych kartach terenu;
- 7) przeznaczeniu uzupełniającym – oznacza to rodzaj przeznaczenia terenu, które dopełniają funkcjonalnie lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe;
- 8) przeznaczeniu dopuszczalnym – oznacza to rodzaje przeznaczenia terenu, które mogą wystąpić na warunkach określonych w przepisach szczegółowych - poszczególnych kartach terenów;
- 9) usługach nieuciążliwych – oznacza to, że prowadzona działalność usługowa nie może powodować przekroczeń standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych ani być źródłem uciążliwych oddziaływań dla funkcji mieszkaniowej poza obszarem oddziaływania obiektu;
- 10) nieprzekraczalnej linii zabudowy – oznacza linię, poza którą nie można lokalizować obiektów budowlanych.

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 8. W planie określa się:

1) przeznaczenie terenów:

- a) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej oznaczone na rysunku planu symbolami: 1MNW i 2MNW,
- b) teren rolnictwa z zakazem zabudowy oznaczony na rysunku planu symbolem RN,
- b) teren komunikacji drogowej publicznej – droga zbiorcza, oznaczony na rysunku planu symbolem KDZ1/2,
- c) teren komunikacji drogowej wewnętrznej - oznaczony na rysunku planu symbolem KR,

- d) teren obsługi komunikacji – teren parkingu, oznaczony na rysunku planu symbolem KOP;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zawarte w przepisach szczegółowych niniejszej uchwały – kartach terenów;
 - 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, zawarte w przepisach szczegółowych niniejszej uchwały – kartach terenów;
 - 4) zasady kształtowania krajobrazu, zawarte w przepisach szczegółowych niniejszej uchwały – kartach terenów;
 - 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, zawarte w przepisach szczegółowych niniejszej uchwały – kartach terenów;
 - 6) zasady kształtowania zabudowy, zawarte w przepisach szczegółowych niniejszej uchwały – kartach terenów;
 - 7) wskaźniki zagospodarowania terenów, zawarte w przepisach szczegółowych niniejszej uchwały – kartach terenów;
 - 8) zasady i warunki podziału nieruchomości, 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; (OCHK_?)
 - 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy oraz funkcjonowania systemów komunikacji zawarte w przepisach szczegółowych niniejszej uchwały – kartach terenów;
 - 11) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy oraz funkcjonowania systemów infrastruktury technicznej
 - 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:

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

Rozdział 2.
PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE
KARTY TERENÓW

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

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
- 2) uzupełniające: obsługa komunikacyjna w zakresie dróg wewnętrznych, dojazdów i miejsc do parkowania oraz sieci i obiekty infrastruktury technicznej.

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

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

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

4. Zasady kształtowania krajobrazu: określają ustalenia zawarte w ust. 6 - 8 niniejszego paragrafu; obowiązują przepisy odrębne dotyczące Obszaru Chronionego Krajobrazu Wysoczyzny Elbląskiej.

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

6. Zasady kształtowania zabudowy:

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

7. Zasady i wskaźniki zagospodarowania terenów:

1) wskaźniki zagospodarowania:

- a) nadziemna intensywność zabudowy - $0,1 < I_n < 0,4$,
- b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 55%,
- c) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 20%,
- d) miejsca do parkowania należy realizować w ramach działki budowlanej,
- e) minimalna liczba miejsc do parkowania: 2 miejsca na 1 budynek mieszkalny, przy czym za miejsce do parkowania należy rozumieć również miejsce w kubaturze nadziemnej budynku;

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

8. Zasady i warunki podziału nieruchomości: minimalna wielkość działki budowlanej – jak w stanie istniejącym.

9. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: obsługa komunikacyjna terenu wg stanu istniejącego.

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

- 1) sieci infrastruktury technicznej należy prowadzić zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 2) zaopatrzenie w wodę należy realizować w ramach systemów obsługujących miasto;
- 3) odprowadzanie wód opadowych należy realizować w ramach systemów obsługujących miasto; należy dążyć do zrównoważonego gospodarowania wodą opadową poprzez:
 - a) jak największe wykorzystanie wody opadowej w obszarze jej powstawania oraz do minimalizowania ilości odprowadzanych wód opadowych do systemu kanalizacji deszczowej,
 - b) zwiększenie powierzchni biologicznie czynnej umożliwiającej większą infiltrację wód opadowych poprzez stosowanie na dużych powierzchniach takich jak parkingi, czy place powierzchni przepuszczalnych;
- 4) ścieki sanitarne należy odprowadzać do zbiorczej kanalizacji sanitarnej;
- 5) zasilanie w energię należy zapewnić zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

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

1. Przeznaczenie terenu:

1) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;

2) uzupełniające: obsługa komunikacyjna w zakresie dróg wewnętrznych, dojazdów i miejsc do parkowania oraz sieci i obiekty infrastruktury technicznej.

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

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

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

2) wymóg ochrony akustycznej dla zabudowy mieszkaniowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) obowiązują przepisy odrębne dotyczące Obszaru Chronionego Krajobrazu Wysoczyzny Elbląskiej.

4. Zasady kształtowania krajobrazu: określają ustalenia zawarte w ust. 6 -8 niniejszego paragrafu; obowiązują przepisy odrębne dotyczące Obszaru Chronionego Krajobrazu Wysoczyzny Elbląskiej.

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

6. Zasady kształtowania zabudowy:

1) nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;

2) maksymalna wysokość zabudowy: 12,0 m.;

3) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 2;

4) geometria dachów: dach dwuspadowy o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 30° do 45°.

7. Zasady i wskaźniki zagospodarowania terenów:

1) wskaźniki zagospodarowania:

a) nadziemna intensywność zabudowy - $0,1 < I_n < 0,4$,

b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 55%,

c) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 20%,

d) minimalna liczba miejsc do parkowania: 2 miejsca na 1 budynek mieszkalny, przy czym za miejsce do parkowania należy rozumieć również miejsce w kubaturze nadziemnej budynku,

e) miejsca do parkowania spełniające wymogi określone w pkt d) należy realizować w ramach wydzielonych działek budowlanych na terenie 2MNV;

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

8. Zasady i warunki podziału nieruchomości:

1) minimalna wielkość działki budowlanej 1500 m²;

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

9. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu w tym zakazu zabudowy: nie ustala się.

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

a) obsługa komunikacyjna terenu z drogi KDZ1/2 lub KR,

b) należy wyznaczyć jeden zjazd z drogi KDZ1/2 do obsługi terenu,

- c) zakaz realizacji zjazdów na poszczególne działki z terenu drogi KDZ1/2,
- d) dojazd do nowo wydzielonych działek zapewnić poprzez drogi wewnętrzne wyznaczone zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) sieci infrastruktury technicznej należy prowadzić zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 2) zaopatrzenie w wodę należy realizować w ramach systemów obsługujących miasto;
- 3) odprowadzanie wód opadowych należy realizować w ramach systemów obsługujących miasto; należy dążyć do zrównoważonego gospodarowania wodą opadową poprzez:
 - a) jak największe wykorzystanie wody opadowej w obszarze jej powstawania oraz do minimalizowania ilości odprowadzanych wód opadowych do systemu kanalizacji deszczowej poprzez 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) ścieki sanitarne należy odprowadzać do zbiorczej 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 2.MNW w wysokości 30%.

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

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) podstawowe: grunty orne i uprawy, łąki, pastwiska;
- 2) uzupełniające: tereny komunikacji oraz sieci i obiekty infrastruktury technicznej;
- 3) dopuszczalne: urządzenia sportu, rekreacji i małej architektury z wyłączeniem obiektów kubaturowych.

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

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

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

5. Wymagania wynikające z potrzeby kształtowania przestrzeni publicznych: przy realizacji przeznaczenia dopuszczalnego zapewniać dostęp dla osób ze specjalnymi potrzebami.

6. Zasady kształtowania zabudowy: nie ustala się.

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

8. Zasad i warunków podziału nieruchomości: zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

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

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

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

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

§ 13. Karta terenów – KDZ 1/2 – teren komunikacji drogowej publicznej - ulica zbiorcza.

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) podstawowe: tereny obsługi komunikacyjnej;
- 2) uzupełniające: zieleń towarzysząca oraz sieci i obiekty infrastruktury technicznej.

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

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

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

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

6. Zasad kształtowania zabudowy: nie ustala się.

7. Zasady i wskaźniki zagospodarowania terenów:

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

8. Zasad i warunków podziału nieruchomości: nie ustala się.

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

10. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy oraz funkcjonowania systemów komunikacji: zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

12. Stawkę procentową, o której mowa w §8 pkt 12 ustala się dla terenu KDZ 1/2 w wysokości 30%.

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

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) podstawowe: tereny obsługi komunikacyjnej;
- 2) uzupełniające: zieleń towarzysząca oraz sieci i obiekty infrastruktury technicznej.

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

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

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

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

6. Zasad kształtowania zabudowy: nie ustala się.

7. Zasady i wskaźniki zagospodarowania terenów:

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

8. Zasady i warunki podziału nieruchomości: nie ustala się.

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

10. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy oraz funkcjonowania systemów komunikacji: zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

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

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

1. Przeznaczenie terenu:

1) podstawowe: tereny i obiekty obsługi komunikacyjnej;

2) uzupełniające: zieleń towarzysząca oraz sieci i obiekty infrastruktury technicznej.

2. Zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: określa pkt 6 i 7 niniejszej karty terenu.

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

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

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

6. Zasady kształtowania zabudowy:

1) nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) maksymalna wysokość zabudowy: 6,0 m;

3) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 1;

4) geometria dachów: nie ustala się.

7. Ustala się zasady i wskaźniki zagospodarowania terenów:

a) nadziemna intensywność zabudowy – $0,03 < I_n < 0,2$,

b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 20%,

c) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 20%.

8. Zasady i warunki podziału nieruchomości: nie ustala się.

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

10. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy oraz funkcjonowania systemów komunikacji; zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

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

Rozdział 3.

PRZEPISY KOŃCOWE

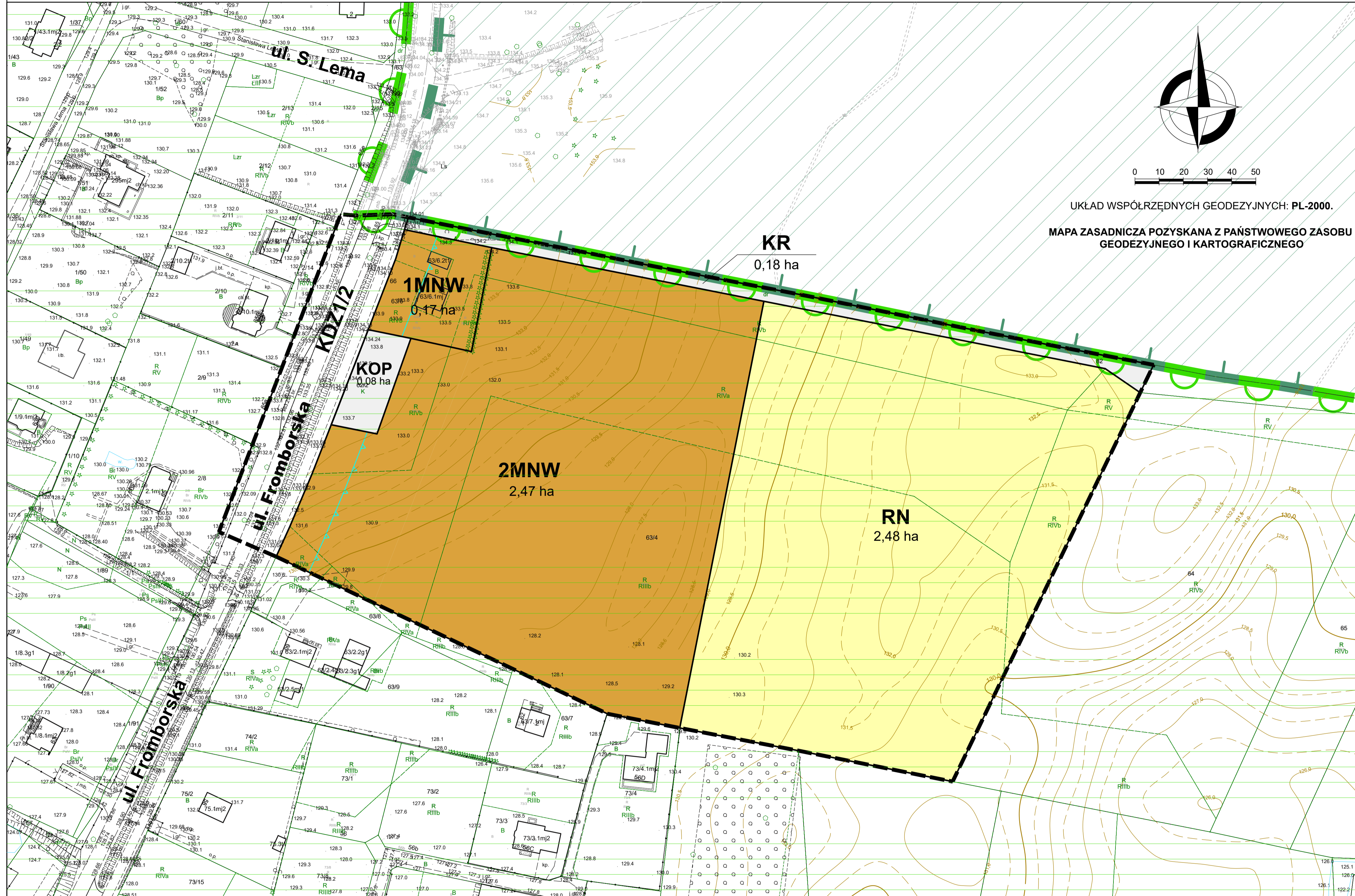
§ 16. Tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla Krasny Las w Elblągu, zatwierdzonego uchwałą Nr XXI/486/2005 Rady Miejskiej w Elblągu z dnia 17.02.2005 r. w odniesieniu do terenu znajdującego się w granicach objętych ustaleniami niniejszej uchwały.

§ 17. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Elbląg.

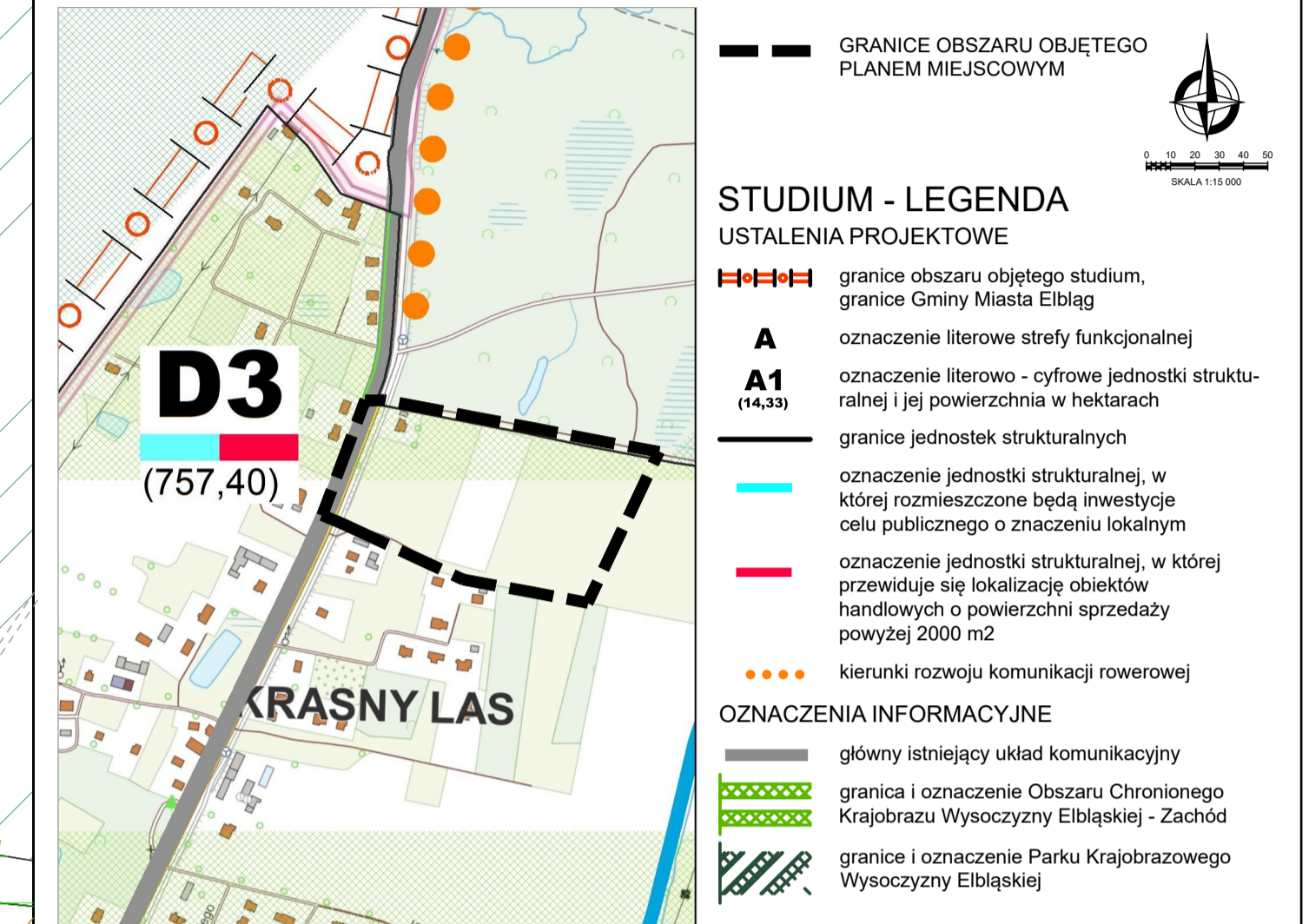
§ 18. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO PÓŁNOCNEGO FRAGMENTU OSIEDLA KRASNY LAS W ELBLĄGU

ZAŁĄCZNIK GRAFICZNY NR 1 DO UCHWAŁY NR RADY MIEJSKIEJ W ELBLĄGU Z DNIA
RYSUNEK PLANU W SKALI 1:1000
POWIERZCHNIA PLANU: 5,78ha



WYRYS I WYPIS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY MIASTA ELBLĄG (UCHWAŁA RADY MIEJSKIEJ W ELBLĄGU NR XXVII / 805 / 2022 z dnia 3 listopada 2022 r.)



JEDNOSTKA STRUKTURALNA D3

Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów, wskaźniki zagospodarowania oraz użytkowania terenu, w tym tereny wyłączone spod zabudowy:

- obszar skoncentrowanej zabudowy mieszkaniowej i nieurbanizowanych terenów leśnych i przestrzeni rolniczych, funkcje wiodące to - zabudowa mieszkaniowa wielo i jednorodzinna, usługa ogrody w zakresie zaspakajania potrzeb okolicznych mieszkańców, tereny sportu i rekreacji, Rodzinne Ogrody Działkowe, lasy;
- wskaźnik intensywności zabudowy dla całej jednostki D3 brutto (bez terenów Rodzinnych Ogrodów Działkowych, lasów i terenów rolnych) - 0,2, dla poszczególnych działek budowlanych i terenów wskaźnik intensywności zabudowy należy określać w ustaleniach miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego;
- minimalny % powierzchni biologicznej działki budowlanej od 30 do 80 i relatywnie do tego wskaźnika należy określać maksymalną powierzchnię zabudowaną działki budowlanej w ustaleniach miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego;
- wysokość zabudowy od 1 do 4 kondygnacji z możliwością korekt w ustaleniach miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody i krajobrazu kulturowego:

- ustawowa ochrona Obszaru Chronionego Krajobrazu Wysoczyzny Elbląskiej Zachód;
- należy chronić dolinę rzeki Babicy o charakterze korytarza ekologicznego przed zanieczyszczeniami oraz zachować naturalny charakter doliny, aby zapewnić nieprzerwany przepływ materii;
- należy chronić otwarte przedpola widokowe zamykane ścianami lasu;
- ochrona ujęcia wód podziemnych „Krasny Las” w północnej części jednostki;
- ochrona ustawowa pomników przyrody na terenie jednostki (dęby szypułkowe, buk pospolity, jesion wyniosły, kasztanowiec zwyczajny i lipa drobnolistna w Krasnym Lesie, dęby szypułkowe, lipy drobnolistne, buk pospolity i wiaź w Zajęzdzic).

Obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- należy chronić historycznie ukształtowaną strukturę urbanistyczno-architektoniczną i krajobraz kulturowy, poprzez ustalenia w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, uwzględniając chronione obiekty i obszary ujęte w aktualnej gminnej ewidencji zabytków i rejestrze zabytków oraz wytyczne Gminnego Programu Ochrony Zabytków.1

Investycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym:

- budowa publicznego przedszkola;
- budowa publicznego zółbka.

Obszar rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m2

Kierunki i zasady kształtowania rolniczej przestrzeni produkcyjnej:

- do czasu zaistnienia presji inwestycyjnej, uzbrojenia terenów w infrastrukturę techniczno-drogową, a także ekonomicznej zasadności funkcjonowania produkcji rolnej, zaleca się zachowanie dotychczasowego użytkowania rolniczego. 2

1 obiekty i obszary ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej przedstawiono w rozdziale 9 Ochrona dziedzictwa kulturowego Uwarunkowań niniejszego Studium

2 należy uwzględnić potrzeby rozwoju miasta, wynikające z Bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę, w powiązaniu z demografią i stanem finansów miasta w zakresie zaspokojenia potrzeb związanych z miejską infrastrukturą techniczną, drogową, społeczną, transportową, gospodarczą i środowiskową

LEGENDA

OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- ▲▲▲ NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY

1MNW
0,17 ha
SYMBOL CYFROWO - LITEROWY PRZYPORZĄDKOWANY POSZCZEGÓLNYM TERENOM PLANU POWIERZCHNIA TERENU

PRZEZNACZENIE TERENÓW

- MNW** TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ WOLNOSTOJĄCEJ
- KDZ** TEREN KOMUNIKACJI DROGOWEJ PUBLICZNEJ - DROGI ZBIORCZEJ
- KR** TEREN KOMUNIKACJI DROGOWEJ WEWNĘTRZNEJ
- KOP** TEREN OBSŁUGI KOMUNIKACJI - TEREN PARKINGU
- RN** TEREN ROLNICTWA Z ZAKAZEM ZABUDOWY

OZNACZENIA GRAFICZNE NIE BĘDĄCE USTALENIAMI PLANU - WYNIKAJĄCE Z PRZEPISÓW ODRĘBNYCH

- GRANICA PARKU KRAJOBRAZOWEGO WYSOCZYNY ELBLĄSKIEJ (ROZPORZĄDZENIE Nr 8 Wojewody Warmińsko-Mazurskiego z dnia 26 stycznia 2006 r. w sprawie Parku Krajobrazowego Wysoczyzny Elbląskiej)
- GRANICA OBSZARU CHRONIONEGO KRAJOBRAZU WYSOCZYNY ELBLĄSKIEJ - ZACHÓD (ROZPORZĄDZENIE Nr 112 Wojewody Warmińsko-Mazurskiego z dnia 3 listopada 2008 r. w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu Wysoczyzny Elbląskiej - Zachód)

PREZYDENT MIASTA ELBLĄG

REFERAT PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO
DEPARTAMENT URBANISTYKI I ARCHITEKTURY

TEMAT: MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO PÓŁNOCNEGO FRAGMENTU OSIEDLA KRASNY LAS W ELBLĄGU
WRZESIEŃ 2024

ZAŁĄCZNIK NR 1 - RYSUNEK PLANU

SKALA: 1:1000