



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA WARMIŃSKO-MAZURSKIEGO

---

Olsztyn, dnia wtorek, 31 marca 2026 r.

Poz. 1312

### UCHWAŁA NR XX/147/2026 RADY GMINY ELBLĄG

z dnia 29 stycznia 2026 r.

#### **w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu terenu obrębu geodezyjnego Kazimierzowo obejmującego swoim zakresem działki nr 153/8 i nr 153/9.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907, 1940, Dz. U z 2025 r. poz. 527, 680, 1668), art. 64 ust. 2 i 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, Dz. U. z 2024 r. poz. 1824, Dz. U. z 2025 r. poz. 527, 1543, 1668) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153, 1436), w związku z uchwałą Nr LXVII/482/2024 Rady Gminy Elbląg z dnia 30 kwietnia 2024 r. w sprawie przystąpienia do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu terenu obrębu geodezyjnego Kazimierzowo, obejmującego swoim zakresem obszar oznaczony wg załącznika graficznego nr 1 do uchwały (działki nr 153/8 i nr 153/9),

#### **Rada Gminy Elbląg uchwala, co następuje:**

**§ 1.1** Stwierdza się, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu terenu obrębu geodezyjnego Kazimierzowo, obejmującego swoim zakresem działki nr 153/8 i nr 153/9, nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Elbląg”, uchwalonego uchwałą Nr XXXII/248/2021 Rady Gminy Elbląg z dnia 24 czerwca 2021 r., zmienionego uchwałą Nr LXIV/467/2024 Rady Gminy Elbląg z dnia 29 lutego 2024 r.

2. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu terenu obrębu geodezyjnego Kazimierzowo, obejmującego swoim zakresem działki nr 153/8 i nr 153/9, w granicach obszaru objętego planem miejscowym określonych na załączniku Nr 1 do niniejszej uchwały w skali 1:1000, **zwany dalej planem**, a integralne części uchwały stanowią:

- 1) załącznik Nr 1 - rysunek planu w skali 1:1000;
- 2) załącznik Nr 2 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
- 3) załącznik Nr 3 - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania;
- 4) załącznik Nr 4 - zbiór danych przestrzennych w postaci dokumentu elektronicznego.

## **Rozdział 1.** **Przepisy ogólne**

§ 2. Plan obejmuje obszar działek nr 153/8 i nr 153/9 obręb geodezyjny Kazimierzowo o powierzchni 0,6875 ha, położony we wschodniej części wsi Kazimierzowo gmina Elbląg, po północnej stronie ulicy Nowodworskiej, tj. drogi publicznej powiatowej nr 1104 N.

§ 3. Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) teren usług lub produkcji lub obsługi komunikacji, oznaczony symbolami klas przeznaczenia terenu **U-P-KO**;
- 2) teren wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczony symbolem klasy przeznaczenia terenu **WS**.

§ 4. 1. Dla każdego wydzielonego liniami rozgraniczającymi terenu, oznaczonego symbolem, obowiązują jednocześnie ustalenia ogólne określone w **Rozdziale 2** i ustalenia szczegółowe określone w **Rozdziale 3** dla danego terenu.

2. Do obowiązujących ustaleń planu należą następujące oznaczenia graficzne:

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 3) obszar szczególnego zagrożenia powodzią od strony morza, w tym morskich wód wewnętrznych, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1% (raz na 100 lat);
- 4) symbole i określenia przeznaczenia terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi;
- 5) wymiarowanie.

3. Do elementów informacyjnych, niebędących ustaleniami planu miejscowego, należą następujące oznaczenia graficzne:

- 1) kierunki przebiegu drogi publicznej powiatowej nr 1104N;
- 2) nazwa ulicy Nowodworskiej.

§ 5. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **uchwale** - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy;
- 2) **rysunku planu** - należy przez to rozumieć rysunek planu miejscowego na mapie zasadniczej w skali 1:1000, stanowiący załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały;
- 3) **obszarze planu** - należy przez to rozumieć obszar zawarty w granicach obszaru objętego planem miejscowym;
- 4) **liniach rozgraniczających** - należy przez to rozumieć linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 5) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię ograniczającą fragment terenu, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków i wiat;
- 6) **terenie** - należy przez to rozumieć teren wyznaczony na rysunku planu miejscowego liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem składającym się z liczby wskazującej kolejny numer terenu oraz symbolem lub symbolami klas przeznaczenia terenu oddzielonymi łącznikami, określającymi rodzaj przeznaczenia i sposób zagospodarowania terenu;
- 7) **budynku głównym** – należy przez to rozumieć budynek usługowy, produkcyjny, składowy, magazynowy lub o funkcji mieszanej z w/w, służący do realizacji przeznaczenia terenu wymienionego w § 6 ust. 1 pkt 1;
- 8) **obiekcie towarzyszącym** – należy przez to rozumieć wiatę lub budynek z pomieszczeniami pomocniczymi, technicznymi, gospodarczymi i garażowymi, niezbędnymi do funkcjonowania budynku realizowanego zgodnie z przeznaczeniem terenu;
- 9) **dachu płaskim** - należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połąci nie większym niż 12°;
- 10) **uciążliwości** - należy przez to rozumieć przekroczenie standardów jakości środowiska określonych w obowiązujących przepisach odrębnych;

- 11) **przepisach odrębnych** - należy przez to rozumieć przepisy ustaw, aktów wykonawczych oraz prawa lokalnego.

## **Rozdział 2.**

### **Ustalenia ogólne - Przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów**

#### **§ 6. 1. Przeznaczenie terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi:**

- 1) teren usług lub produkcji lub obsługi komunikacji, oznaczony na rysunku planu symbolem **1U-P-KO**, na którym z ustaleń szczegółowych obowiązują zasady zagospodarowania określone w § 7;
- 2) teren wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczony na rysunku planu symbolem **2WS**, na którym z ustaleń szczegółowych obowiązują zasady zagospodarowania określone w § 8.

#### **2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:**

- 1) zagospodarowanie terenów w obszarze planu musi uwzględniać istniejące:
  - a) przebiegi sieci infrastruktury technicznej z zachowaniem odległości od tych sieci wymaganych przepisami odrębnymi i normami oraz możliwości dostępu w celu napraw i konserwacji zgodnie z przepisami odrębnymi – dopuszcza się przebudowy w/w sieci, zmiany ich przebiegu lub likwidację sieci wyłączonych z eksploatacji;
  - b) rowy melioracyjne z zapewnieniem nienaruszalnego przepływu wód;
- 2) w obszarze planu dopuszcza się:
  - a) zieleń towarzyszącą,
  - b) budowę urządzeń budowlanych związanych z realizowanymi obiektami budowlanymi,
  - c) budowę niezbędnych sieci uzbrojenia terenu z uwzględnieniem przepisów odrębnych.

#### **3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:**

- 1) ustala się zakaz:
  - a) realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, wymienionych w przepisach odrębnych – zakaz ten nie dotyczy inwestycji telekomunikacyjnych realizowanych zgodnie z przepisami odrębnymi oraz niezbędnych sieci uzbrojenia terenu;
  - b) lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii wymienionych w przepisach odrębnych;
  - c) lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi;
- 2) należy przyjąć dopuszczalny poziom hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi z uwzględnieniem przeznaczenia terenu;
- 3) gospodarka odpadami winna odbywać się zgodnie z obowiązującymi wymaganiami przepisów odrębnych;
- 4) zasięg uciążliwości dla środowiska prowadzonej działalności gospodarczej winien być ograniczony do granic terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny, a prowadzona działalność gospodarcza nie może powodować pogorszenia warunków zamieszkiwania i użytkowania sąsiednich terenów, w szczególności budynków i lokali przeznaczonych na pobyt ludzi;
- 5) działalność usługową, w tym handlową, i produkcyjną należy prowadzić przy zastosowaniu rozwiązań organizacyjnych, technicznych i technologicznych ograniczających negatywne oddziaływanie tych obiektów na otoczenie, w szczególności na sąsiednie budynki oraz lokale przeznaczone na pobyt ludzi;
- 6) projektowane użytkowanie i zagospodarowanie terenu nie może stanowić źródła zanieczyszczeń dla środowiska wodno – gruntowego - należy zastosować takie rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne, aby przeciwdziałać zagrożeniom środowiskowym;
- 7) roboty budowlane należy prowadzić w taki sposób, aby nie dopuścić do zanieczyszczenia wód powierzchniowych i podziemnych, ani też pogorszenia ich stanu ilościowego i jakościowego, a także obniżenia wód gruntowych;

- 8) wody opadowe i roztopowe z utwardzonych nawierzchni dróg, parkingów, placów manewrowych i innych zanieczyszczonych, a także inne ścieki, przed odprowadzeniem do odbiornika muszą spełniać wymagania określone w przepisach odrębnych;
- 9) zagospodarowanie terenu nie może trwale zmieniać stosunków wodnych w obszarze planu i na terenach przyległych, a w przypadku przerwania niezainwentaryzowanych drenów i sączków drenarskich należy przywrócić je do pierwotnego stanu ich funkcjonowania;
- 10) ustala się nakaz ochrony gatunków dziko występujących roślin, zwierząt i grzybów oraz ich siedlisk przyrodniczych objętych ochroną, z dopuszczeniem odstępstwa od zakazów obowiązujących w stosunku do gatunków chronionych z uwzględnieniem przepisów odrębnych.

4. **Zasady kształtowania krajobrazu:** ustala się realizację zabudowy na działce budowlanej w formie zagrody żuławskiej z zabudową zblokowaną w układzie krzyżowym, kątowym lub wzdłużnym, bądź w formie zagrody wielobudynkowej.

5. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:** uwzględnić położenie obszaru planu w strefie pośredniej ochrony konserwatorskiej, obejmującej układ ruralistyczny wsi Kazimierzowo figurujący w wojewódzkiej ewidencji zabytków, w której:

- 1) zakłada się równorzędność priorytetów konserwatorskich z innymi priorytetami;
- 2) w zagospodarowaniu terenów należy uwzględnić historyczne formy zagospodarowania;
- 3) w przypadku nowej zabudowy należy ją pod względem linii zabudowy, skali gabarytów, usytuowania i formy dachu kształtować w nawiązaniu do tradycji historycznych - w zabudowie tej należy

w sposób harmonijny łączyć tradycję ze współczesnością.

6. **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:** nie ustala się z uwagi na brak występowania obszarów przestrzeni publicznych.

7. **Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, maksymalny udział powierzchni zabudowy, maksymalna wysokość zabudowy, minimalna liczba i sposób realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów:**

- 1) w celu ochrony przestrzeni powietrznej przed przeszkodami lotniczymi zastosowanie mają przepisy odrębne;
- 2) obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust. 3.

8. **Granice i sposoby 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:**

- 1) granice i sposoby zagospodarowania obszarów szczególnego zagrożenia powodzią:
  - a) wyznacza się, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, obszar szczególnego zagrożenia powodzią od strony morza, w tym morskich wód wewnętrznych, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1% (raz na 100 lat);
  - b) w obszarze planu ustala się obowiązek:
    - zastosowania rozwiązań technicznych i konstrukcyjnych zabezpieczających budynki przed wzrostem poziomu wód gruntowych oraz wód powodziowych,
    - zapewnienia bezpiecznych powodziowo dróg ewakuacji;
  - c) na obszarze, o którym mowa w pkt 1 lit. a:
    - możliwe jest wprowadzenie nowej zabudowy po uprzednim zabezpieczeniu terenu lub inwestycji ponad rzędną wody stuletniej poprzez wyniesienie posadzki parteru obiektów budowlanych do poziomu 1%-wej wody powodziowej oraz zabezpieczenie co najmniej do 0,7 m powyżej tego poziomu,

- ustala się obowiązek uwzględnienia ograniczeń w zagospodarowaniu wynikających z przepisów odrębnych;

2) terenów górniczych, obszarów osuwania się mas ziemnych, a także krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa nie ustala się ze względu na brak przedmiotu ustaleń.

**9. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:** nie ustala się.

**10. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**

1) wprowadza się nakaz zapewnienia dostępności do rowu melioracyjnego, znajdującego się na terenie **2WS**, zgodnie z przepisami odrębnymi, ponadto należy pozostawić pas wolny od nasadzeń i ogrodzeń szerokości min. 3,0 m od górnej krawędzi skarpy;

2) ustala się obowiązek uwzględnienia stref kontrolowanych dla gazociągów, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

1) powiązanie obszaru planu z zewnętrznym układem komunikacyjnym zapewnia droga powiatowa nr 1104 N, tj. ulica Nowodworska, przylegająca do obszaru planu;

2) powiązanie obszaru planu z zewnętrznym układem sieci infrastruktury technicznej stanowią sieci uzbrojenia terenu znajdujące się w obszarze planu i w przylegających do obszaru planu drodze gminnej wewnętrznej (działka nr 152/7) i ulicy Nowodworskiej;

3) zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci wodociągowej;

4) należy zapewnić odpowiednią ilość wody dla celów przeciwpożarowych do zewnętrznego gaszenia pożaru dla terenu i obiektów zgodnie z przepisami odrębnymi;

5) odprowadzenie ścieków docelowo do gminnego systemu kanalizacji - do czasu powstania systemu zbiorczej kanalizacji dopuszcza się stosowanie rozwiązań zgodnych z przepisami odrębnymi;

6) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do istniejącej sieci melioracyjnej z uwzględnieniem zapisu w **ust. 3 pkt 8** – dopuszcza się odprowadzenie niezanieczyszczonych wód opadowych i roztopowych bezpośrednio do gruntu w granicach działki z możliwością gromadzenia ich w zbiornikach w celu późniejszego wykorzystania;

7) budowa systemów telekomunikacyjnych, w tym szerokopasmowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

8) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej z uwzględnieniem przepisów odrębnych;

9) dopuszcza się budowę sieci gazowej zgodnie z przepisami odrębnymi;

10) zaopatrzenie w ciepło z wykorzystaniem źródeł indywidualnych w oparciu o niskoemisyjne lub nieemisyjne systemy ogrzewania.

**12. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów:** nie określa się.

**13. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:** ustala się stawkę w wysokości 30%.

**14. Minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych:** 0,3 ha.

### **Rozdział 3.**

#### **Ustalenia szczegółowe – Karty terenów wydzielonych liniami rozgraniczającym**

**§ 7. Karta terenu 1U-P-KO** (powierzchnia terenu – 0,643 ha)

**1. Przeznaczenie terenu:** teren usług lub produkcji lub obsługi komunikacji.

**2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**

- 1) ustala się budowę wraz z obiektami towarzyszącymi:
  - a) budynków usługowych, w tym handlowych,
  - b) budynków produkcyjnych,
  - c) składów i magazynów,
  - d) stacji paliw;
- 2) wszelka działalność usługowa, w tym handlowa, oraz produkcyjna musi spełniać wymogi określone w § **6 ust. 3 pkt 1**;
- 3) dopuszcza się:
  - a) realizację dopuszczonych rodzajów przeznaczenia terenu łącznie lub zamiennie,
  - b) łączenie różnych dopuszczonych rodzajów przeznaczenia terenu w jednym budynku o funkcji mieszanej,
  - c) lokalizację parkingów dla samochodów osobowych i ciężarowych.

### **3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**

- 1) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 1,5;
- 2) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: nie określa się;
- 3) maksymalna intensywność zabudowy: 1,5;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 20% powierzchni działki budowlanej;
- 5) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 60% powierzchni działki budowlanej;
- 6) wysokość zabudowy:
  - a) budynki o wysokości do 10,0 m, ale poziom najwyższej położonego punktu połaci dachowej nie może przekroczyć 10,0 m n.p.m.;
  - b) wiaty o wysokości do 6,5 m, ale poziom najwyższej położonego punktu połaci dachowej nie może przekroczyć 6,5 m n.p.m.;
  - c) budowle inne niż wiaty o wysokości do 12,0 m n.p.m. z wyłączeniem inwestycji telekomunikacyjnych realizowanych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) ustala się zakaz budowy podpiwniczeń;
- 8) budynki główne o rzucie prostokąta;
- 9) ustalenia w zakresie minimalnej liczby miejsc do parkowania i sposób ich realizacji:
  - a) dla działalności usługowej nie mniej niż 1 na 3 osoby zatrudnione i nie mniej niż 2 do 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług lub powierzchni sprzedaży i dodatkowo 1 na każde 50 m<sup>2</sup> powyżej 100 m<sup>2</sup>,
  - b) dla działalności produkcyjnej nie mniej niż 1 miejsce w przeliczeniu na każde 5 zatrudnionych osób na jednej zmianie pracowniczej,
  - c) w przypadku zabudowy o funkcji mieszanej podlegają sumowaniu ilości miejsc ustalone odrębnie dla każdej funkcji,
  - d) miejsca do parkowania mogą być realizowane jako naziemne, wkomponowane w zagospodarowanie terenu, lub jako wbudowane w budynki;
- 10) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy tak jak wrysowano na rysunku planu:
  - a) 15,0 m od linii rozgraniczającej drogi powiatowej nr 1104N, tj. granicy działki nr 152/11;
  - b) 6,0 m od linii rozgraniczającej drogi wewnętrznej, tj. granicy działki nr 152/7;
  - c) 5,0 m od linii rozgraniczającej terenu **2WS**;
- 11) dachy dwuspadowe symetryczne o nachyleniu połaci od 25° do 45° kryte dachówką ceramiczną

lub materiałem w kolorze naturalnej dachówki, a na budynkach o wysokości do 7,5 m oraz wiatlach dopuszcza się także dachy płaskie;

12) dachy budynków głównych wg rozwiązań indywidualnych;

13) wyklucza się siding, okładziny kamienne na całej elewacji, betonowe kolumnady, obiekty towarzyszące z blachy trapezowej i falistej.

**4. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:** ustala się zakaz wprowadzania funkcji mieszkaniowej.

**5. Zasady obsługi w zakresie komunikacji:** ustala się obsługę komunikacyjną z przylegającej do obszaru planu drogi gminnej wewnętrznej (działki nr 152/7) oraz ulicy Nowodworskiej, tj. drogi publicznej powiatowej nr 1104N (działki nr 190/4 i nr 152/11).

**§ 8. Karta terenu 2WS** (powierzchnia – 0,0445 ha)

**1. Przeznaczenie terenu:** teren wód powierzchniowych śródlądowych.

**2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**

1) należy zachować drożność istniejącego rowu melioracyjnego - chronić przed zasypaniem i zanieczyszczeniem;

2) dopuszcza się zieleń od niskiej do wysokiej w sąsiedztwie istniejącego cieków wodnych;

3) ustala się 100% powierzchni terenu biologicznie czynnej.

**3. Zasady obsługi w zakresie komunikacji:** ustala się obsługę komunikacyjną przez sąsiadujący, wyznaczony w obszarze planu, teren **1U-P-KO**.

#### **Rozdział 4. Przepisy końcowe**

**§ 9.** W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego terenu obrębu Kazimierzowo, uchwalonym uchwałą Nr XXXIII/150/05 Rady Gminy Elbląg z dnia 20 października 2005 r. (Dz. Urz. Woj. Warm. - Maz. z 2006 r. Nr 16, poz. 419), tracą moc ustalenia w granicach obszaru objętego planem miejscowym określonych na rysunku planu (dla działek nr 153/8 i nr 153/9), stanowiącym załącznik Nr 1 do uchwały.

**§ 10.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Elbląg.

**§ 11.** Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko - Mazurskiego i wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia.

Przewodniczący Rady Gminy  
Elbląg

**Robert Dymowski**



Załącznik nr 2 do uchwały nr XX/147/2026  
Rady Gminy Elbląg  
z dnia 29 stycznia 2026 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu terenu obrębu geodezyjnego Kazimierzowo (obejmującego swoim zakresem działki nr 153/8 i nr 153/9)**

W trakcie przeprowadzonych konsultacji społecznych, które odbywały się w terminie od 27 października 2025 r. do 8 grudnia 2025 r., w wyznaczonym terminie w dniu 8 grudnia 2025 r. została złożona w formie dokumentu elektronicznego uwaga pełnomocnika właścicieli działek nr 153/8 i nr 153/9 dotycząca odstąpienia od naliczania stawki opłaty planistycznej ustalonej w wysokości 30% w § 6 ust. 13 projektu uchwały.

**Rozstrzygnięcie Wójta Gminy Elbląg:** uwaga nie została uwzględniona.

**Rozstrzygnięcie Rady Gminy w Elblągu:** Rada Gminy w Elblągu podtrzymuje stanowisko Wójta Gminy Elbląg.

**Uzasadnienie:**

Jednorazowa opłata z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem lub zmianą mpzp (renta planistyczna, opłata planistyczna) ma charakter daniny publicznoprawnej wnoszonej, w razie zbycia nieruchomości na rzecz gminy, która poniosła koszty uchwalenia bądź zmiany mpzp, w wyniku czego wartość nieruchomości wzrosła. Renta planistyczna ma wykazywać różnicę w wartości nieruchomości pomiędzy jej stanem przed zmianą bądź uchwaleniem nowego planu zagospodarowania przestrzennego i pomiędzy jej stanem po dokonaniu tej zmiany. Gmina nie może odstąpić od naliczenia opłaty (teza wyroku Naczelnego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 5 maja 2011 r., II OSK 684/10).

Przepis art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907, 1940, Dz. U z 2025 r. poz. 527, 680, 1668) jednoznacznie stanowi, że wówczas, gdy w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą wartość nieruchomości wzrosła, a właściciel albo użytkownik wieczysty zbywa tę nieruchomość przed upływem 5 lat od wejścia w życie uchwały rady gminy w sprawie planu miejscowego (art. 37 ust. 3 i 4), wójt burmistrz albo prezydent miasta "pobiera jednorazową opłatę ustaloną w tym planie, określoną w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości. Opłata ta jest dochodem własnym gminy", przy czym wysokość opłaty nie może być wyższa niż 30 %. Skoro ustawodawca stanowi, że przedmiotową opłatę "pobiera" organ wykonawczy gminy, zaś stanowi ona dochód własny gminy, należy ją traktować jako należność publicznoprawną przypadającą gminie i brak jest jakichkolwiek podstaw do odstąpienia od "pobrania" tej należności a jedynym przypadkiem, kiedy nie zostanie ona "pobrana" jest ten, gdy nastąpi przedawnienie tej należności (upłynie 5 lat pomiędzy wejściem w życie uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i wszczęciem postępowania administracyjnego w sprawie ustalenia wysokości przedmiotowej opłaty).

Ustalona stawka opłaty planistycznej wynika z polityki finansowej, przyjętej przez Radę Gminy Elbląg, realizowanej sukcesywnie w okresie ostatnich kilkunastu lat w przypadku uchwalania zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu obrębu Kazimierzowo uchwalonego uchwałą Nr XXXIII/150/05 Rady Gminy Elbląg z dnia 20 października 2005 r. (Dz. Urz. Woj. Warm. - Maz. z 2006 r. Nr 16, poz. 419), w których każdorazowo przyjęto najwyższą stawkę procentową opłaty planistycznej, tj. 30%.

Załącznik nr 3 do uchwały nr XX/147/2026  
Rady Gminy Elbląg  
z dnia 29 stycznia 2026 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu terenu obrębu geodezyjnego Kazimierzowo (obejmującego swoim zakresem działki nr 153/8 i nr 153/9)**

Realizacja zamierzeń inwestycyjnych określonych w projekcie zmiany miejscowego planu nie wymaga ponoszenia kosztów z budżetu gminy na wykonanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które są zadaniami własnymi gminy.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XX/147/2026

Rady Gminy Elbląg

z dnia 29 stycznia 2026 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 (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę**

## Uzasadnienie

**Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907, 1940, Dz. U z 2025 r. poz. 527, 580, 1668), do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu terenu obrębu geodezyjnego Kazimierzowo, obejmującego swoim zakresem działki nr 153/8 i nr 153/9, uchwalonej uchwałą Nr XX/147/2026 Rady Gminy Elbląg z dnia 29 stycznia 2026 r.**

### I. Wstęp

Uchwałą Nr LXVII/482/2024 z dnia 30 kwietnia 2024 r. Rada Gminy Elbląg zobowiązała Wójta Gminy Elbląg do przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu terenu obrębu geodezyjnego Kazimierzowo obejmującego swoim zakresem obszar oznaczony wg załącznika graficznego nr 1 do uchwały (działki nr 153/8 i nr 153/9).

Opracowaniem objęto obszar działek nr 153/8 i nr 153/9 obręb geodezyjny Kazimierzowo o powierzchni 0,6875 ha, położony we wschodniej części wsi Kazimierzowo gmina Elbląg, po północnej stronie ulicy Nowodworskiej, tj. drogi publicznej powiatowej nr 1104.

W granicach obrębu Kazimierzowo obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, uchwalony uchwałą Nr XXXIII/150/05 Rady Gminy Elbląg z dnia 20 października 2005 r. (Dz. Urz. Woj. Warm. - Maz. z 2006 r. Nr 16, poz. 419), w którym działki nr 153/8 i nr 153/9, przylegające do drogi powiatowej nr 1104 N, przeznaczono pod teren komunikacji, tj. planowanego w 2005 r. przebiegu drogi ekspresowej S7, oznaczony symbolem KDS. Dla miejscowości Kazimierzowo sporządzono „Studium historyczno – krajobrazowe”. Układ ruralistyczny wsi Kazimierzowo został objęty ochroną konserwatorską i figuruje w wojewódzkiej ewidencji zabytków. Cały obszar objęty przedmiotowym planem leży w strefie pośredniej ochrony konserwatorskiej, w ramach której służby konserwatorskie dopuszczają przekształcenia starej struktury zabudowy pod warunkiem spełnienia uwarunkowań WKZ, które zostały zawarte w ustaleniach przytoczonego powyżej planu.

Zgodnie z art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego następuje w takim trybie w jakim jest on uchwalany, a po uprawomocnieniu się przedmiotowego planu w/w obowiązujący plan utraci moc w części, w granicach obszaru objętego planem miejscowym, w obrębie których będą obowiązywały ustalenia przedmiotowego planu.

Ustalenia obowiązującego planu zarówno w odniesieniu do terenu będącego przedmiotem tworzonego planu, jak i do całego obszaru planu, ograniczają możliwości realizacji aktualnych zamierzeń inwestycyjnych właścicieli terenów zlokalizowanych po obu stronach drogi powiatowej położonej na działkach nr 190/4, 190/5, 190/6. W związku z dokonanymi zmianami układu komunikacyjnego na odcinku miasto Elbląg – Kazimierzowo, w oparciu o przepisy tzw. specustawy drogowej, zmianie uległa lokalizacja drogi S7 – droga została znacznie przesunięta w kierunku południowym (pozostawiając dotychczasowe ustalenia planu). Zmiany te skutkują otwarciem dostępności do przedmiejskich terenów położonych po obu stronach w/w drogi powiatowej, w związku z czym wzrosło zainteresowanie inwestorów w zakresie lokalizacji funkcji produkcyjnych, usługowych, magazynowych z tendencją wyeliminowania na tym obszarze zabudowy mieszkaniowej.

Zaistniałe dogodne uwarunkowania komunikacyjne, które pobudziły zainteresowanie rynkowe, spowodowały, że właściciele działek nr 153/8 i nr 153/9 w dniu 01 lipca 2022 r. złożyli wniosek o sporządzenie zmiany obowiązującego planu, który uniemożliwia wnioskodawcom jakąkolwiek zabudowę. Wnioskowanym przeznaczeniem terenu jest możliwość realizacji zabudowy produkcyjno – usługowej. Podobne zmiany obowiązującego planu Kazimierzowa zostały już dokonane w kilku innych miejscach.

Wnioskowana zmiana wpisuje się w postępującą aktywizację inwestycyjną całego obszaru położonego w otoczeniu drogi wlotowej od strony Kazimierzowa do miasta Elbląg, stąd zmiana funkcji dla przedmiotowego terenu jest wskazana. Lokalizacja zabudowy o wnioskowanym charakterze wpisuje się w nową strukturę przydrożnej, przedmiejskiej zabudowy o charakterze przemysłowym, skupionej wzdłuż pasa drogowego drogi powiatowej w miejscowości Kazimierzowo. Taki stan kształtuje się już od wielu lat. Lokalizacja przedmiotowej zabudowy wpisuje się w zastany krajobraz, jest bezkonfliktowa dla sąsiedztwa, które stanowi w większości zabudowę usługowo – produkcyjną – magazynową.

Celem opracowania zmiany planu jest aktualizacja obowiązującego planu w granicach objętych opracowaniem planu miejscowego i weryfikacja jego zapisów w zakresie przeznaczenia terenu i warunków urbanistycznych, związanych z dostosowaniem do zmienionych potrzeb.

Zgodnie z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Elbląg” uchwalonego uchwałą Rady Gminy Elbląg Nr XXXII/248/2021 z dnia 24 czerwca 2021 r., przedmiotowy obszar leży w Strefie Tranzytowego Korytarza Transportowego oznaczonej symbolem „T”, w terenach predysponowanych do zagospodarowania pod zabudowę usługową, produkcyjną lub usługowo – produkcyjną, oznaczonych symbolem UP, a z uwagi na fakt występowania zagrożenia powodziowego realizacja zabudowy może nastąpić po spełnieniu szczególnych warunków ustalonych w projekcie miejscowego planu.

W związku z powyższym przyjęte w projekcie planu przeznaczenie terenu pod usługi lub produkcję lub usługi komunikacji oraz wody powierzchniowe śródlądowe jest zgodne z polityką przestrzenną gminy określoną w „Studium”, które wiąże wewnętrznie organ gminy w jej planach przy sporządzaniu projektów planów miejscowych. Zatem spełniony został wymóg art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – projekt planu miejscowego nie narusza ustaleń obowiązującego Studium.

Po przeprowadzeniu procedury planistycznej, zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a także strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, zgodnie z ustawą z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, projekt planu został przedstawiony do uchwalenia wraz z rozstrzygnięciem rozpatrzenia uwag i rozstrzygnięciem o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.

## **II.Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 - 4**

### **1.Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury.**

Projekt planu zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego zawarte w *Rozdziale 2*(ustalenia ogólne) i w *Rozdziale 3* uchwały (dla poszczególnych terenów). Projekt planu miejscowego zawiera ustalenia dotyczące przeznaczenia terenu zawarte w § 6 ust. 1, a także zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego zawarte w § 6 ust. 2 - odnośnie uwzględnienia przebiegu istniejących sieci infrastruktury technicznej oraz zapewnienia nienaruszalnego przepływu wód w rowach melioracyjnych wraz z ustalonymi zasadami szczegółowymi zawartymi w *Rozdziale 3* uchwały dla poszczególnych terenów w zakresie: możliwości zabudowy i zagospodarowania terenów oraz dopuszczonych działań, tj. zasad kształtowania zabudowy oraz przyjętych wskaźników zagospodarowania terenu (§ 6 ust. 7 i § 7 ust. 3), szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy (§ 6 ust. 10 i § 7 ust. 4) oraz minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych (§ 6 ust. 14).

Ustalona nieprzekraczalna linia zabudowy nie pozwala na lokalizację budynków zbyt blisko linii rozgraniczających przylegających dróg, tj. 15,0 m od drogi publicznej powiatowej i 6,0 m od drogi wewnętrznej gminnej, a także 5,0 m od istniejącego rowu melioracyjnego. Parametry zabudowy oraz wskaźniki urbanistyczne korelują z istniejącą zabudową, która posiada wykształcony charakter zabudowy przemysłowej, przyczyniając się do harmonijnego kształtowania przestrzeni. Ustalone parametry zabudowy oraz sposób zagospodarowania terenu w obszarze ochrony konserwatorskiej zostały ustalone w sposób umożliwiający wykształcenie zabudowy, która jednocześnie spełnia wymogi z uwagi na położenie obszaru w strefie pośredniej ochrony konserwatorskiej.

Uchwalenie planu umożliwi sytuowanie nowej zabudowy na terenie 1U-P-KOodpowiadające potrzebom właścicieli nieruchomości objętych planem w zakresie ustalonych parametrów i wskaźników zagospodarowania terenu

## **2. Walory architektoniczne i krajobrazowe.**

Walory architektoniczne i krajobrazowe obszaru opracowania planu są chronione w szczególności poprzez ustalenia dotyczące parametrów zabudowy zawarte w *Rozdziale 3*(§ 7 ust. 3) uchwały dla terenu 1U-P-KO, a także w § 6 ust. 2, ust. 4 i ust. 5. W obszarze opracowania planu ustalono maksymalną wysokość dla budynków podstawowych na terenie o symbolu 1U-P-KO na 10,0m n.p.m., dla wiat 6,5 m, a dla budowli innych niż wiaty (za wyjątkiem inwestycji telekomunikacyjnych) na 12,00 m. Ustalona została także intensywność zabudowy, w tym nadziemna, do 1,5 oraz maksymalna powierzchnia zabudowy do 60%. Przyjęte parametry i wskaźniki pozwolą na harmonijny rozwój zabudowy w obszarze opracowania planu w korelacji z otoczeniem. W celu ujednoczenia pokryć dachowych wprowadzono wymóg stosowania dachów dwuspadowych symetrycznych o nachyleniu połaci od 25° do 45°, co pozytywnie wpłynie na kształtowanie krajobrazu i utrzymanie charakteru terenu związanego z historyczną zabudową Żuław.

Ustaleniami planu została narzucona realizacja zabudowy na działce budowlanej w formie zagrody żuławskiej z zabudową zblokowaną w układzie krzyżowym, kątowym lub wzdłużnym, bądź w formie zagrody wielobudynkowej, co spełnia wymogi ochrony konserwatorskiej terenu.

Ze względu na aktualne wymagania prawne – uchwała o przystąpieniu do sporządzania planu została podjęta po dacie wejścia w życie ustawy z dn. 24 kwietnia 2015 r. o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu (Dz. U. z 2015 r., poz. 774 z póź. zm.) – nie można w ustaleniach planu umieszczać ustaleń wynikających z dotychczasowego art. 15 ust. 3 pkt. 9 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (został on uchylony) dotyczących zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury, tablic i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabarytów, standardów jakościowych oraz rodzajów materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane. Kwestie te mogą być regulowane przepisami odpowiedniej uchwały Rady Gminy Elbląg, podjętej na podstawie tzw. ustawy krajobrazowej.

Zgodnie z audytem krajobrazowym dla województwa warmińsko - mazurskiego uchwalonym uchwałą Nr XI/183/25 Sejmiku Województwa Warmińsko - Mazurskiego z dnia 25 marca 2025 r., który wszedł w życie 08 kwietnia 2025 r., obszar położony w granicach uchwalenia planu miejscowego znajduje się w granicach krajobrazu oznaczonego kodem 28-313.54-03, ale nie jest to krajobraz priorytetowy.

Obszar objęty opracowaniem planu nie znalazł się także w obrębie obszarów lub obiektów, o których mowa w art. 38a ust. 3 pkt. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dla których zgodnie z art. 38a ust. 3 pkt. 3 w/w ustawy określa się rekomendacje i wnioski dotyczące kształtowania i ochrony krajobrazów.

## **3. Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami.**

Wymagania te uwzględniono poprzez ustalenie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy i zostały zawarte w § 6 ust. 3, ust. 10 i § 7 ust. 4 uchwały.

Na obszarze opracowania nie występują formy ochrony przyrody wymienione w art. 6 ust. 1 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody. W obszarze wydzielonego terenu inwestycyjnego ustalono minimalną powierzchnię biologicznie czynną jako 20% powierzchni działki budowlanej.

Na terenie 1U-P-KO ustalono zakaz wprowadzania funkcji mieszkaniowej a dopuszczono wyłącznie realizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, wymienionych w przepisach odrębnych, przy czym zasięg uciążliwości dla środowiska prowadzonej działalności gospodarczej winien być ograniczony do granic terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny, a prowadzona działalność gospodarcza nie może powodować pogorszenia warunków zamieszkiwania i użytkowania sąsiednich terenów, w szczególności budynków i lokali przeznaczonych na pobyt ludzi.

Działalność usługowa, w tym handlowa, i produkcyjna będzie prowadzona przy zastosowaniu rozwiązań organizacyjnych, technicznych i technologicznych ograniczających negatywne oddziaływanie tych obiektów na otoczenie, w szczególności na sąsiednie budynki oraz lokale przeznaczone na pobyt ludzi. Projektowane użytkowanie i zagospodarowanie terenu nie może stanowić źródła zanieczyszczeń dla środowiska wodno – gruntowego, a roboty budowlane będą musiały być prowadzone w taki sposób, aby nie dopuścić do zanieczyszczenia wód powierzchniowych i podziemnych, ani też pogorszenia ich stanu ilościowego i jakościowego.

Wody opadowe i roztopowe z utwardzonych nawierzchni dróg, parkingów, placów manewrowych i innych zanieczyszczonych, a także inne ścieki, przed odprowadzeniem do odbiornika muszą spełniać wymagania określone w przepisach odrębnych.

Zagospodarowanie terenu nie może trwale zmieniać stosunków wodnych w obszarze planu i na terenach przyległych, a w przypadku przerwania niezainwentaryzowanych drenów i sączków drenarskich należy przywrócić je do pierwotnego stanu ich funkcjonowania.

Na terenie 2WS ustalono konieczność zachowania drożności istniejącego rowu melioracyjnego i ochrony przed zasypaniem i zanieczyszczeniem oraz zachowanie 100% powierzchni biologicznie czynnej.

#### **4. Wymagania ochrony gruntów rolnych i leśnych.**

Terenie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne w kontekście przepisów ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

#### **5. Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.**

Cały obszar planu jest położony w strefie pośredniej ochrony konserwatorskiej, obejmującej układ ruralistyczny wsi Kazimierzowo figurujący w wojewódzkiej ewidencji zabytków, w której:

- 1) zakłada się równorzędność priorytetów konserwatorskich z innymi priorytetami;
- 2) w zagospodarowaniu terenów należy uwzględnić historyczne formy zagospodarowania;
- 3) w przypadku nowej zabudowy należy ją pod względem linii zabudowy, skali gabarytów, usytuowania i formy dachu kształtować w nawiązaniu do tradycji historycznych - w zabudowie tej należy w sposób harmonijny łączyć tradycję ze współczesnością.

Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej zostały uwzględnione poprzez ustalenie zasad kształtowania krajobrazu zawartych w § 6 ust. 4, zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej zawartych w § 6 ust. 5 i zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu zawartych w § 6 ust. 7 i § 7 ust. 3. Ustaleniami planu zostały narzucone: realizacja zabudowy na działce budowlanej w formie zagrody żuławskiej z zabudową zblokowaną w układzie krzyżowym, kątowym lub wzdłużnym, bądź w formie zagrody wielobudynkowej (na powierzchni działki do 60%), ograniczona została wysokość zabudowy i określone formy zadaszenia zabudowy, materiały pokrycia dachowego i elewacji zabudowy. Przyjęte parametry zabudowy jak i ustalone zagospodarowanie terenu uwzględniają uwarunkowania historyczne.

#### **6. Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych.**

Z map zagrożenia powodziowego i map ryzyka powodziowego opublikowanych na stronie Hydroportalu ISOK <http://wody.isok.gov.pl> wynika, że w obszarze objętym planem znajduje się obszar szczególnego zagrożenia powodzią od strony morza, w tym morskich wód wewnętrznych, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1% (raz na 100 lat). Miejsce tych zagrożeń zostało oznaczone na rysunku planu, a w części tekstowej uchwały zostały zawarte ustalenia zapewniające bezpieczeństwo ludzi oraz planowanej zabudowy przed w/w zagrożeniami. Ponadto obowiązują w tym zakresie przepisy odrębne – w szczególności przepisy ustawy Prawo wodne.

W części tekstowej projektu planu ustalenie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego zostało zawarte w § 6 ust. 2, ustalenie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu zawarto w § 6 ust. 3, ustalenie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu zawarto w § 6 ust. 7 i § 7 ust. 3, w tym w szczególności wprowadzono zakaz budowy podpiwniczeń. W celu zapewnienia potrzeb osób niepełnosprawnych wprowadzono ustalenia dotyczące miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów, w tym zaopatrzonych w kartę parkingową i sposobu ich realizacji, umieszczone zostały także zasady zagospodarowania obszarów zagrożenia powodziowego zawarte w § 6 ust. 8 - w tym warunki zabezpieczenia zabudowy przed rzędną wody stuletniej poprzez wyniesienie posadzki parteru nowej zabudowy co najmniej do 0,7 m powyżej tego poziomu. Ustalenia zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej zostały zawarte w § 6 ust. 11, w szczególności konieczność zapewnienia przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę do zewnętrznego gaszenia pożaru zgodnie z przepisami odrębnymi.

Obszar opracowania nie jest położony w obszarach osuwania się mas ziemnych, nie występują w jego granicach ani w bezpośrednim sąsiedztwie tereny górnicze i obiekty stwarzające zagrożenie wystąpienia poważnych awarii.

Ochronie zdrowia służą zapisy nakazujące zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci wodociągowej oraz docelowe odprowadzenie ścieków do gminnego systemu kanalizacji, a do czasu powstania systemu zbiorczej kanalizacji dopuszczenie stosowania rozwiązań zgodnych z przepisami odrębnymi.

Projekt plan ustala wymagane miejsca parkingowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości zgodnej z przepisami odrębnymi. Ponadto wymagania osób niepełnosprawnych będą spełnione w ramach projektów budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi.

Kompleksowa ocena oddziaływania ustaleń planu na środowisko, w tym w zakresie wymagań ochrony zdrowia stanowi przedmiot sporządzonej dla potrzeb planu prognozy oddziaływania na środowisko.

### **7. Walory ekonomiczne przestrzeni.**

Uchwalenie planu miejscowego pozwoli na lepsze, bardziej racjonalne i efektywniejsze wykorzystanie walorów ekonomicznych terenu, dzięki umożliwieniu prowadzenia procesów inwestycyjnych zgodnych z dyspozycją studium, wolą inwestorów (właściciele terenu) oraz stanem faktycznym zagospodarowania w otoczeniu.

Walory te zostały uwzględnione poprzez ustalenie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego w § 6 ust. 2 wraz z zasadami ustalonymi w *Rozdziale 3* uchwały dla poszczególnych terenów, zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu w § 6 ust. 3, zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej w § 6 ust. 5, zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu w § 6 ust. 7 i § 7 ust. 3, zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej w § 6 ust. 11, stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w § 6 ust. 13.

Uchwalenie planu pozwoli na wykorzystanie terenu, stanowiącego własność prywatną, na cele zgodne z potrzebami właścicieli, co spowoduje wzrost wartości nieruchomości.

### **8. Prawo własności.**

Ustalenia planu miejscowego zostały opracowane z uszanowaniem prawa do własności wynikającego z art. 64 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej oraz z art. 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w którym zapisano, że każdy ma prawo w granicach określonych ustawą do zagospodarowania terenu, do którego ma tytuł prawny, zgodnie z warunkami ustalonymi w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego terenu, jeżeli nie narusza to chronionego prawem interesu publicznego osób trzecich. W okresie konsultacji społecznych, które odbywały się od 27 października 2025 r. do 8 grudnia 2025 r., w dniu 8 grudnia 2025 r. została złożona w formie dokumentu elektronicznego 1 uwaga pełnomocnika właścicieli działek nr 153/8 i nr 153/9 dotycząca odstąpienia od naliczania stawki opłaty planistycznej ustalonej w wysokości 30% w § 6 ust. 13 projektu uchwały. 16 grudnia 2025 r. Wójt Gminy Elbląg postanowił o nieuwzględnieniu uwagi.

Propozycję rozpatrzenia uwagi wraz z uzasadnieniem przedstawiono w protokole nr 4, który stanowi załącznik do raportu. Wykaz uwag również stanowi załącznik do raportu. Ostateczne rozstrzygnięcie uwagi zawiera Załącznik Nr 2 do uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu.

Ustalenia planu oraz sposób wyznaczenia terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi określono mając na uwadze poszanowanie prawa własności w maksymalnie możliwy sposób uwzględniający złożony wniosek osób fizycznych (własność prywatna wnioskujących) oraz przy uwzględnieniu planowanych działań gminy wyrażonych dyspozycjami studium. Z uwagi na stan faktyczny zagospodarowania terenu w otoczeniu i kierunek postępujących przemian, istniejące dogodne uwarunkowania komunikacyjne oraz wolę właścicieli terenu, zmiana obowiązującego planu miejscowego, w tym przeznaczenie terenu, jest zasadna i nie wpływa negatywnie na prawa własności.

W planie miejscowym nie wyznaczono nowych dróg publicznych, w tym gminnych, zatem nie zachodzi konieczność wykupu terenów prywatnych.

### **9. Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa.**

Projekt planu nie koliduje z potrzebami obronności i bezpieczeństwa państwa, nie występują tereny zamknięte lub strefy ochronne takich terenów. Nie było potrzeby ustalania wymagań w zakresie obronności i bezpieczeństwa państwa, a projekt planu został uzgodniony przez właściwe organy wojskowe, ochrony granic i bezpieczeństwa państwa.

### **10. Potrzeby interesu publicznego.**

W obszarze planu nie występują obszary przestrzeni publicznej wyznaczone zgodnie z obowiązującymi przepisami.

Celem planu jest umożliwienie korzystniejszego, zgodnego z potrzebami prywatnych właścicieli, zagospodarowania terenu i zabudowy. Potrzeby interesu publicznego zostały uwzględnione poprzez ustalenie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu zapewniających zachowanie ładu przestrzennego oraz odpowiedniej ochrony środowiska, a także poprzez ustalenie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej w § 6 ust. 11. Cele publiczne, realizowane przez zapisy planu, to właściwa ochrona krajobrazu poprzez dopuszczoną geometrię dachów, kolorystykę budynków, oraz wskaźników zagospodarowania terenu, jak również usytuowania budynków względem drogi publicznej, rowów oraz granic działki.

#### **11. Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych.**

Projekt planu zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej zawarte w § 6 ust. 11, nie ograniczając możliwości realizacji systemów telekomunikacyjnych, w tym szerokopasmowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

#### **12. Udział społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej. Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych.**

Procedura planu miejscowego została wszczęta na wniosek właścicieli terenu i zainicjowana podjętą przez Radę Gminy Elbląg uchwałą Nr LXVII/482/2024 z dnia 30 kwietnia 2024 r.

Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, zostało szczegółowo opisane w uzasadnieniu sporządzonym na podstawie przepisów art. 42 pkt 2 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, zawierającym informacje o udziale społeczeństwa w postępowaniu oraz o tym, w jaki sposób zostały wzięte pod uwagę i uwzględnione uwagi i wnioski zgłoszone w związku z udziałem społeczeństwa.

Wójt Gminy Elbląg na każdym etapie procedury dotyczącej sporządzania planu miejscowego zapewnił jawność i przejrzystość prowadzonych działań, wykonując czynności związane z procedurą planistyczną ustaloną w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W szczególności dotyczy to etapów związanych z udziałem społeczeństwa tj.: składania wniosków, konsultacji społecznych oraz możliwości składania uwag. Pisma z wnioskami złożyły niektóre z zawiadomionych organów i instytucji.

Zgodnie z wymogami ustawowymi Wójt Gminy Elbląg ogłosił o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego w lokalnej prasie, w sposób zwyczajowo przyjęty, na tablicach ogłoszeń Urzędu Gminy oraz na stronie internetowej BIP, wyznaczając termin składania wniosków. Prognoza oddziaływania na środowisko została sporządzona zgodnie z uzyskanymi uzgodnieniami zakresu i stopnia szczegółowości określonymi przez RDOŚ w Olsztynie i PPIS w Elblągu.

Ponadto, po uprzednim ogłoszeniu zamieszczonym w lokalnej prasie, w sposób zwyczajowo przyjęty, na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy oraz na stronie internetowej BIP, zostały przeprowadzone konsultacje społeczne. W terminach wyznaczonych przez Wójta Gminy Elbląg każdy, kto kwestionował ustalenia przyjęte w projekcie planu miejscowego, mógł wnieść uwagi. Wnioski i uwagi mogły być wnoszone na piśmie utrwalonym w postaci papierowej lub elektronicznej, w tym za pomocą środków komunikacji elektronicznej, w szczególności poczty elektronicznej, na formularzu w postaci papierowej lub w formie dokumentu elektronicznego zamieszczonym na stronie internetowej gminy.

#### **13. Zapewnienie odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności.**

Projekt planu miejscowego zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, w tym systemów zaopatrzenia w wodę w § 6 ust. 11. Ustalono zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci wodociągowej, której fragment znajduje się w granicach obszaru planu. Ponadto ustalono, iż przy planowaniu sieci wodociągowej należy zapewnić przeciwpożarowe zaopatrzenie w wodę.

#### **14. Potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska.**

Po przeanalizowaniu możliwości zagrożeń stwierdzono, że nie zachodzi konieczność wprowadzania ustaleń w planie w w/w zakresie.

#### **15. Potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej.**

Zgodnie z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Elbląg” przedmiotowy obszar leży w Strefie Tranzytowego Korytarza Transportowego oznaczonej symbolem „T”, w terenach predysponowanych do zagospodarowania pod zabudowę usługową, produkcyjną lub usługowo – produkcyjną, oznaczonych symbolem UP, więc nie było potrzeby wprowadzania ustaleń w planie w w/w zakresie.

#### **16. Przeznaczenie terenów w odniesieniu do interesu publicznego i interesów prywatnych.**

W obszarze planu obowiązują ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu obrębu Kazimierzowo, uchwalonego uchwałą Nr XXXIII/150/05 Rady Gminy Elbląg z dnia 20 października 2005 r. (Dz. Urz. Woj. Warm. - Maz. z 2006 r. Nr 16, poz. 419), w którym dla działek nr 153/8 i nr 153/9, przylegających do drogi powiatowej nr 1104 N, ustalono przeznaczenie pod planowany w 2005 r. przebieg drogi S7, oznaczony symbolem KDS. Podstawą do przyjętych rozwiązań był wniosek dotyczący zmiany funkcji ustalonej w obowiązującym planie z funkcji KDS (droga ekspresowa) na funkcję zabudowy przemysłowo - usługowej.

Celem opracowania planu jest aktualizacja obowiązującego planu w granicach objętych opracowaniem planu miejscowego w zakresie przeznaczenia terenu związanego z dostosowaniem do zmienionych potrzeb. Ustalenia przyjęte w projekcie planu równoważą interes publiczny z interesami właścicieli nieruchomości. W interesie prywatnym jest odpowiednie zagospodarowanie terenu, zgodne z potrzebami właścicieli. Dopuszczenie zabudowy usługowej oraz obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, a także stacji paliw jest zasadne i nie wpłynie negatywnie na nieruchomości sąsiednie, które są zagospodarowane w podobny sposób, a także nie wpłynie negatywnie na kształtowanie krajobrazu oraz ładu przestrzennego. Plan nie ogranicza interesów prywatnych, a ustalenia planu uwzględniają, przedstawione we wniosku o sporządzenie planu, wnioskowane zagospodarowanie.

Po przyjęciu przez Radę Gminy Elbląg i uprawomocnieniu się przedmiotowego planu w/w obowiązujący plan utraci moc w części zawartej w granicach obszaru objętego planem miejscowym, w obrębie których będą obowiązywały ustalenia przedmiotowego planu.

W trakcie postępowania z udziałem społeczeństwa nie zostały zgłoszone na piśmie uwagi i wnioski.

#### **17. Wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni, w przypadku sytuowania nowej zabudowy, w tym dążenie do minimalizowania transportochłonności i maksymalnego wykorzystania publicznego transportu zbiorowego.**

Sytuowanie nowej zabudowy uwzględnia wymagania ładu przestrzennego, efektywne gospodarowanie przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni poprzez:

- 1) niezmienną transportochłonność układu przestrzennego,
- 2) wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu na dotychczasowych zasadach,
- 3) zapewnianie dotychczasowych rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów istniejącymi drogami publicznymi i powiązаныmi z nimi drogami wewnętrznymi istniejącymi i projektowanymi,
- 4) planowanie i lokalizowanie nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt. 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz. U. z 2019 poz. 1443), w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy.

Obszar opracowania usytuowany jest w sąsiedztwie terenów zabudowanych i przeznaczonych pod zabudowę w obowiązującym miejscowym planie.

Działki nr 153/8 i nr 153/9 nie są zabudowane. Przez ich teren przebiegają: wodociąg gminny w150 i linia elektroenergetyczna napowietrzna niskiego napięcia. Brak w obszarze objętym planem i w jego sąsiedztwie

kanalizacji sanitarnej (zgodnie z ustaleniami planu „odprowadzenie ścieków docelowo do gminnego systemu kanalizacji, a do czasu powstania systemu zbiorczej kanalizacji dopuszcza się stosowanie rozwiązań zgodnych z przepisami odrębnymi”). Teren ma zapewniony bezpośredni dostęp do drogi publicznej, tj. drogi powiatowej, oraz pośredni -przez drogę gminną wewnętrzną, w tym możliwość dogodnego korzystania z publicznego transportu zbiorowego. Określone zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu wyznaczono adekwatnie do proponowanych funkcji. Obszar objęty planem jest przygotowany do intensyfikacji zabudowy, jest i będzie obsługiwany przez istniejący system komunikacyjny i przez odpowiednio rozbudowane systemy infrastrukturalne wodociągowe i kanalizacyjne.

Rozważając możliwość ewentualnych alternatywnych rozwiązań dla przedmiotowego terenu, wniosek inwestorów zdaje się najbardziej uzasadniony i właściwie wpisuje się w obecne uwarunkowania komunikacyjne terenu, uwarunkowania funkcjonalno-przestrzenne przedmieścia, jakie stanowi obszar obrębu Kazimierzowo, zastane zmiany funkcjonalne zabudowy w otoczeniu i tendencje rozwojowe, potrzeby rozwoju gospodarczego, a także potrzeby finansowe gminy.

### **III. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2.**

W „Ocenie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Elbląg oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na obszarze Gminy”, przyjętej uchwałą **Nr XXX/230/2017 Rady Gminy Elbląg z dnia 09 listopada 2017 r.**, w wyniku przeprowadzonej analizy oraz bilansu terenów pod zabudowę wskazano obszary do objęcia sporządzeniem miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, m. in. tereny położone w obrębie Kazimierzowo - dla realizacji celów rozwoju gospodarczego gminy. Szczegółowe granice obszarów wskazanych do opracowania planów miały zostać uściślone na etapie podjęcia decyzji o ich opracowaniu.

W związku z powyższym opracowanie planu jest zgodne z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

### **IV. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.**

Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego będzie miało w przyszłości pozytywny wpływ na budżet Gminy Elbląg poprzez wzrost podatków w wyniku realizacji planowanych inwestycji. Realizacja zamierzeń inwestycyjnych określonych w planie nie wymaga ponoszenia kosztów z budżetu gminy. Uchwalenie zmiany planu miejscowego nie wiąże się z koniecznością realizacji roszczeń, o których mowa w art. 36 ust. 1 – 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

### **V. Przebieg dotychczasowej procedury planistycznej.**

Projekt planu został poddany procedurze planistycznej zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Ustawa o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw z dnia 07 lipca 2023 r. wprowadziła w jej przepisach przejściowych 3 różne tryby dot. spraw opracowania i uchwalania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego albo ich zmian w zależności od daty podjęcia uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego oraz stopnia zaawansowania procedury jego opracowania. W analizowanym przypadku mają zastosowanie przepisy art. 64 ust. 2 oraz art. 67 ust. 3 pkt. 2, tzn. do dnia wejścia w życie planu ogólnego gminy przez plan ogólny należy rozumieć studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, a przepisy art. 15 i art. 20 ustawy stosuje się w brzmieniu dotychczasowym.

Wójt Gminy Elbląg w ramach obowiązującej procedury planistycznej dokonał następujących czynności:

1) ogłosił w prasie miejscowej oraz poprzez obwieszczenia na tablicach ogłoszeń Urzędu Gminy i sołectwa Kazimierzowo, a także na stronie BIP, o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, określając formę, miejsce i termin składania wniosków do planu;

2) powiadomił na piśmie instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania planu;

3) rozpatrzył wnioski złożone do planu;

4) sporządził opracowanie ekofizjograficzne dla potrzeb planu;

5) sporządził projekt planu miejscowego;

6) sporządził prognozę oddziaływania na środowisko;

- 7)uzyskał opinie o projekcie planu i dokonał jego skutecznych uzgodnień z innymi organami;
- 8)wprowadził zmiany wynikające z uzyskanych opinii i dokonanych uzgodnień z innymi organami;
- 9)ogłosił w prasie miejscowej oraz poprzez obwieszczenia na tablicach ogłoszeń Urzędu Gminy i sołectwa Kazimierzowo, a także na stronie BIP, o rozpoczęciu konsultacji społecznych informując o możliwości składania uwag dotyczących projektu planu;
- 10)ogłosił w prasie miejscowej oraz poprzez obwieszczenia na tablicach ogłoszeń Urzędu Gminy i sołectwa Kazimierzowo, a także na stronie BIP, o możliwości zapoznania się z niezbędną dokumentacją sprawy w ramach postępowania w sprawie strategicznej oceny oddziaływania na środowisko informując o możliwości składania uwag i wniosków do prognozy oddziaływania na środowisko projektu planu;
- 11)przedstawił radzie gminy projekt planu miejscowego wraz z uzasadnieniem i raportem, o którym mowa w art. 8k ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.