

**UCHWAŁA NR XXXV / 279 / 2014  
RADY GMINY ELBLĄG  
z dnia 25 czerwca 2014 r.****w sprawie MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA  
FRAGMENTU TERENU OBRĘBU GEODEZYJNEGO WŁADYSŁAWOWO**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 oraz art. 41 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym ( tekst jednolity Dz. U. 2013, poz. 594 z późn. zm. ) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. 2012, poz. 647 z późn. zm. )

- po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Elbląg uchwalonego przez Radę Gminy Elbląg uchwałą Nr 165/XXIII/2000 z dnia 29 września 2000 roku
- oraz na podstawie podjętej przez Radę Gminy Elbląg uchwały NR X/66/2011 z 27 października 2011 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu terenu obrębu geodezyjnego Władysławowo.

**RADA GMINY ELBLĄG  
na wniosek Wójta Gminy Elbląg****§ 1**

1. **Uchwała Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego dla fragmentu terenu obrębu geodezyjnego Władysławowo** w granicach opracowania oznaczonych na rysunku planu – załączniku nr 1 do uchwały. Powierzchnia obszaru planu zajmuje **0.8574 ha**.
2. Integralną część niniejszej uchwały stanowią :
  - 1) **załącznik nr 1** – rysunek planu w skali 1:1000 obowiązujący w zakresie określonym w uchwale
  - 2) **załącznik nr 2** – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych podczas wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu
  - 3) **załącznik nr 3** – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy wynikających z uchwalenia mpzp oraz zasadach ich finansowania

**Rozdział I  
Ustalenia podstawowe****§ 2**

**Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:**

- 1) **karcie terenu** – oznacza zapis ustaleń szczegółowych dotyczących określonego terenu wyróżnionego symbolem literowym bądź literowo - cyfrowym

- 2) **funkcji podstawowej** – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które spełnia funkcję nadrzędną na danym terenie
- 3) **funkcji dopuszczonej** – należy przez to rozumieć inny rodzaj przeznaczenia terenu uzupełniający przeznaczenie podstawowe
- 4) **obszar przestrzeni publicznej** – należy przez to rozumieć obszar zdefiniowany w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym
- 5) **linii rozgraniczającej** - należy przez to rozumieć linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania
- 6) **wskaźniku intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć wskaźnik zdefiniowany w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym
- 7) **miejscach postojowych** – rozumie się przez to teren wyznaczony do postawienia samochodu; do miejsc postojowych wlicza się miejsca na terenie zielonym przystosowanym do potrzeb parkowania oraz teren utwardzony
- 8) **terenie** – rozumie się przez to część obszaru planu o określonym przeznaczeniu, wyznaczoną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczoną symbolem literowym, bądź literowo-cyfrowym
- 9) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych
- 10) **uciążliwości** – należy przez to rozumieć przekroczenie standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych
- 11) **reklamie** – należy przez to rozumieć urządzenie reklamowe przeznaczone do ekspozycji reklam, jak:
  - reklama wolnostojąca – obiekt wolnostojący przeznaczony do ekspozycji reklam, bądź samodzielny nośnik reklamy
  - reklama wbudowana – element reklamowy umieszczony na obiekcie
- 12) **tymczasowy obiekt budowlany** – rozumie się przez to obiekt budowlany, przeznaczony do czasowego użytkowania, w rozumieniu przepisów ustawy prawo budowlane, związany z przeznaczeniem terenu ustalonym w planie.

### § 3

#### 1. Celem regulacji ustaleń planu jest:

- 1) stworzenie ram prawnych dla właściwego, zgodnego z zasadami ładu przestrzennego gospodarowania przestrzenią zawartą w granicach planu, z uwzględnieniem specyfiki obszaru oraz zasad zrównoważonego rozwoju,
- 2) ustalenie przeznaczenia terenu pod określone funkcje,
- 3) ustalenie wymagań dotyczących ochrony przeciwpowodziowej,
- 4) ustalenie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
- 5) ustalenie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, ustalenie linii zabudowy, gabarytów obiektów oraz



- ustalenie procentu powierzchni zabudowy i procentowego udziału terenów biologicznie czynnych,
- 6) ochrona środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego,
  - 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu,
  - 8) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłaty, o których mowa w przepisach ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
  - 9) zasady sytuowania reklam,
  - 10) sposób usytuowania zabudowy, kolorystyka zabudowy.

## 2. W granicach obowiązywania ustaleń planu nie występują:

- 1) tereny górnicze oraz tereny udokumentowanych złóż surowców naturalnych,
- 2) tereny zagrożone osuwaniem mas ziemnych,
- 3) tereny i obiekty podlegające ochronie konserwatorskiej (nie występują obiekty i obszary wpisane do rejestru i ewidencji zabytków), zabytki archeologiczne, strefy ochrony archeologicznej,
- 4) obiekty o znaczącej wartości przyrodniczej,
- 5) tereny objęte formami ochrony przyrody zgodnie z ustawą o ochronie przyrody.

## 3. Obszar zawarty w granicach obowiązywania ustaleń planu położony jest w strefie stałego zagrożenia występowania powodzi i podtopień w wyniku przzerwania wałów ochronnych, awarii pompowni lub niedrożności kanałów i rowów.

Obszar planu zawarty jest w części Żuław odwadnianej mechanicznie, stanowiącej polder „Fiszewka” i należy do sekcji polderowej „Fiszewka S”. Sekcja polderowa odwadniana jest systemem trzech głównych kanałów, poprzez pompownię, do Kanału Jagiellońskiego. Główny kanał odwadniający polder przebiega na południe i zachód od obszaru objętego planem, poza oznaczonymi na rysunku planu pasami drogowymi KD.L i KD.D. W północnej części obszaru planu przebiegają rowy melioracji szczegółowej, przewidziane do zachowania.

## § 4

### 1. Ustala się następujące funkcje terenu dla obszaru objętego planem:

- 1) Tereny rekreacyjno – sportowo - wypoczynkowe oznaczone na rysunku planu symbolem **US**
- 2) Tereny zieleni naturalnej – biologiczna obudowa rowów melioracyjnych- oznaczone na rysunku planu symbolem **Zn**
- 3) Przydomowe ogródki - oznaczone na rysunku planu symbolem **ZO**
- 4) Rowy melioracyjne oznaczone na rysunku planu symbolem **WS**
- 5) Teren infrastruktury technicznej /gospodarka wodno-ściekowa/ oznaczony na rysunku planu symbolem **WK**

Pozostałe oznaczenia zawarte na rysunku planu i wyszczególnione w legendzie mają charakter informacyjny i nie stanowią ustaleń planu.

Ustalenia szczegółowe zawarte w rozdziale III uchwały obowiązują łącznie z odpowiednimi ustaleniami ogólnymi zawartymi w rozdziale II uchwały.

## § 5

### 1. Rozwiązania komunikacyjne obszaru planu:

- 1) Powiązanie z zewnętrznym układem komunikacyjnym realizowane jest poprzez:
  - **drogę powiatową**  
Jegłownik – Warszawa - Gdańsk
  - **drogę gminną**  
Adamowo Osiedle – Władysławowo - Helenowo
- 2) Obsługa komunikacyjna obszaru planu oparta jest na drodze klasy lokalnej i drodze klasy dojazdowej, oraz komunikacji wewnętrznej
- 3) Obsługa obszaru planu odbywa się poprzez:
  - drogę powiatową klasy lokalnej, oznaczoną na rysunku planu symbolem **KD.L** położoną poza granicą opracowania planu
  - drogę gminną klasy dojazdowej, oznaczoną na rysunku planu symbolem **KD.D** położoną poza granicą opracowania planu
  - komunikację wewnętrzną, projektowaną odpowiednio do potrzeb, w ramach zagospodarowania terenu objętego ustaleniami planu oznaczonego symbolem **US**

## Rozdział II

### Ustalenia ogólne dotyczące obszaru zawartego w granicach planu

#### § 6

#### Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

1. Do czasu realizacji zagospodarowania zgodnego z ustaleniami planu, dopuszcza się utrzymanie dotychczasowego użytkowania terenu.
2. Dla zachowania ład przestrzennego obszaru ustala się zasadę nawiązania nowej zabudowy i zagospodarowania terenu do zabudowy regionalnej, przy założeniu harmonijnego współistnienia elementów kompozycji historycznej i współczesnej.
3. Dopuszczalna wysokość nowej zabudowy – dwie kondygnacje nadziemne, w rozumieniu obowiązujących przepisów odrębnych, oraz zgodnie z warunkami określonymi w ustaleniach szczegółowych planu.
4. Zabudowa powinna nawiązywać do żuławskich form regionalnych, z zastosowaniem tradycyjnych materiałów i technologii.
5. Ustala się zasadę stosowania dachu dwuspadowego, naczółkowego o równych połaciach.
6. Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu.
7. Ustala się zasadę realizacji ogrodzenia:
  - usytuowanie w linii rozgraniczającej ( dopuszcza się miejscowe wycofanie w głąb działki przy konieczności ominięcia drzew i urządzeń infrastruktury technicznej) ,
  - zakaz lokalizacji pełnego ogrodzenia, ogrodzenie ażurowe z udziałem zieleni,
  - ogrodzenie odsunięte min. 1,5 m od linii brzegowej rowu melioracyjnego.
8. Ustala się zasadę lokalizacji reklam:
  - na całym obszarze planu zakaz umieszczania reklam wolnostojących ,
  - dopuszcza się lokalizację reklamy wbudowanej i znaków informacyjnych na budynku oraz obiektach małej architektury, jeżeli ich powierzchnia nie przekroczy 2,0 m<sup>2</sup> .

#### § 7

#### Scalania i podział nieruchomości:

1. W granicach obszaru planu nie przewiduje się procedury scalania nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych.



2. Dopuszcza się wydzielenie działek dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z zasadami określonymi w przepisach odrębnych.

## § 8

### **Zasady ochrony dziedzictwa kultury i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**

1. Na obszarze zawartym w granicach planu nie występują obiekty wpisane do rejestru zabytków. Nie występują również obiekty ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków. Według wojewódzkiej ewidencji zabytków ochronie podlega układ ruralistyczny wsi Władysławowo. Obszar planu stanowi obecnie teren niezabudowany i nieużytkowany rolniczo, pokryty zaroślami, położony pomiędzy nową zabudową o funkcji produkcyjnej a zabudową mieszkaniową oraz w sąsiedztwie zabudowy usługowej, położonych poza obszarem chronionym.
2. Zgodnie z ustaleniami obowiązującego Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Elbląg uchwalonego Uchwałą Rady Gminy Elbląg nr 165/XXIII/2000 z 29 września 2000 roku, obszar w granicach planu, ze względu na ochronę układu zabudowy rządowej oraz rozłogu na terenie miejscowości *Władysławowo*, zawarty jest w wyznaczonej strefie konserwatorskiej „B”, dla której obowiązuje zasada harmonijnego kształtowania współczesnego krajobrazu kulturowego z uwzględnieniem regionalnych uwarunkowań historycznych i kulturowych.
3. Zgodnie z wnioskiem Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków wniesionym do planu, przewidywane zagospodarowanie, ze względu na obszar chronionego krajobrazu kulturowego oraz ekspozycję na panoramę Elbląga powinno spełniać warunki konserwatorskie, które zostały zapisane w ustaleniach ogólnych i szczegółowych planu zawartych w kartach terenów, poprzez ustalenie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenu.
4. W razie ujawnienia podczas robót budowlanych znalezisk posiadających cechy zabytku, obowiązują zasady zawarte w przepisach odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

## § 9

### **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**

1. Obszar planu nie jest objęty prawnymi formami ochrony przyrody.
2. Na całym obszarze planu ustala się następujące zasady ochrony środowiska:
  - ochronę gatunkową dziko występujących roślin, zwierząt i grzybów zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - zakaz naruszania rowów melioracyjnych, w tym ich zasypywania, z wyjątkiem zmian koniecznych związanych z ich właściwym funkcjonowaniem, ochroną p/powodziową i przeciwpożarową, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz ustaleniami planu,
  - zapewnienie nienaruszalnego przepływu wód w istniejących rowach,
  - dopuszcza się poszerzanie i pogłębianie rowów melioracyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - zakaz zabudowy w odległości mniejszej niż 10,0m od linii brzegowej rowu,
  - nakaz zachowania naturalnej obudowy biologicznej rowów oraz dostępu do rowów,
  - nakaz odprowadzenia ścieków docelowo do sieci kanalizacji sanitarnej,
  - nakaz odprowadzenia wód opadowych i roztopowych docelowo do sieci kanalizacji deszczowej,
  - do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej odprowadzanie ścieków poprzez



- zastosowanie rozwiązań zgodnych z przepisami odrębnymi,
  - do czasu realizacji sieci kanalizacji deszczowej odprowadzanie lub zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych z terenów utwardzonych i innych, poprzez rozwiązania zgodne z przepisami odrębnymi,
  - wyklucza się możliwość wprowadzania niekontrolowanych gruntów nasypowych,
  - gromadzenie i usuwanie odpadów stałych, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi i przyjętą polityką gminy w tym zakresie ,
  - zaopatrzenie w ciepło przy wykorzystaniu źródeł indywidualnych w oparciu o niskoemisyjny system ogrzewania ,
  - dopuszcza się zaopatrzenie w gaz z indywidualnych źródeł, do czasu realizacji sieci gazowej,
  - zagospodarowanie i użytkowanie terenu nie może stanowić źródła zanieczyszczeń dla środowiska wodno-gruntowego. Należy stosować takie rozwiązania techniczno-technologiczne i użytkowe, które będą przeciwdziałać zagrożeniom środowiskowym,
  - prowadzona działalność nie może powodować uciążliwości i pogorszenia warunków użytkowania terenów sąsiednich oraz warunków zamieszkania w sąsiedztwie.
3. Obszar planu jest terenem depresyjnym narażonym na niebezpieczeństwo występowania powodzi dla którego:
- ustala się podniesienie terenu pod zabudowę do rzędnej minimum + 0,20 m n.p.m.,
  - obowiązuje zastosowanie rozwiązań technicznych i konstrukcyjnych zabezpieczających zabudowę przed wzrostem poziomu wód gruntowych i powodziowych do + 1,60 m n.p.m.,
  - obowiązuje utrzymanie szczelności i stabilności skarp wałów i rowów melioracyjnych oraz sprawności urządzeń melioracyjnych i przeciwpowodziowych .

## § 10

### **Zasady dotyczące infrastruktury technicznej oraz komunikacji:**

1. Jako zasadę przyjmuje się, że obszar planu będzie docelowo wyposażony w elementy infrastruktury sieciowej :
  - sieć kanalizacji sanitarnej
  - sieć kanalizacji deszczowej
  - sieć wodociągową
  - sieć elektroenergetyczną
  - sieć telekomunikacyjną
  - sieć gazową
2. Odprowadzenie ścieków docelowo do systemu kanalizacji sanitarnej.  
Do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej włączonej w system kanalizacji, mają zastosowanie rozwiązania wskazane w przepisach odrębnych, które nie spowodują przekroczenia standardów jakości środowiska, w szczególności w zakresie ochrony wód, gleby i powietrza.  
Zgodnie z opinią Warmińsko- Mazurskiego Państwowego Wojewódzkiego Inspektora Sanitarnego, do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej, dopuszcza się stosowanie jednej wspólnej, lokalnej oczyszczalni ścieków socjalno-bytowych, dla obszaru planu oraz sąsiedztwa tego obszaru, która będzie spełniać wymagania przepisów w zakresie ochrony środowiska.
3. Zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej z uwzględnieniem zabezpieczenia odpowiedniej ilości wody dla celów przeciwpożarowych.
4. Odprowadzenie wód opadowych projektowaną docelowo kanalizacją deszczową do odbiornika lub indywidualnie na terenie działki.  
Zgodnie z przepisami odrębnymi, dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych z połąci dachowej bezpośrednio do gruntu, w granicach działki, z możliwością gromadzenia

w zbiornikach w celu ich późniejszego wykorzystania.

5. Zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej sieci elektroenergetycznej.
6. Telekomunikacja – poprzez rozbudowę istniejącej sieci.
7. Zaopatrzenie w ciepło – z indywidualnych niskoemisyjnych źródeł ciepła odpowiednio do potrzeb.
8. Zaopatrzenie w gaz – z indywidualnych źródeł, odpowiednio do potrzeb, do czasu realizacji sieci gazowej.
9. Obsługa w zakresie komunikacji zewnętrznej – z istniejącego układu komunikacji zewnętrznej z drogi powiatowej KD.L i drogi gminnej KD.D oraz z projektowanej zależnie od potrzeb komunikacji wewnętrznej.
10. Przyjmuje się jako zasadę, lokalizację projektowanych elementów infrastruktury technicznej równolegle wzdłuż linii rozgraniczających drogi i granic działki.
11. W granicach działki budowlanej należy zabezpieczyć potrzeby w zakresie parkowania, w liczbie wynikającej z ustalonych wskaźników.

## Rozdział III

### Ustalenia szczegółowe dotyczące wyróżnionych terenów zawartych w granicach planu oraz zasad uzbrojenia terenu

#### § 11

#### *Karta terenu nr 1*

**Ustala się, że dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem US o powierzchni 0.6678 ha obowiązują następujące zasady zagospodarowania i zabudowy:**

#### **1. Przeznaczenie, funkcja terenu:**

- podstawowa** - tereny rekreacyjno- sportowo- wypoczynkowe – obszar przestrzeni publicznej służący zaspokajaniu potrzeb mieszkańców
- dopuszczona** - dopuszcza się lokalizację zabudowy przeznaczonej dla potrzeb funkcji podstawowej
- dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych związanych z funkcją podstawową terenu

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

- obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu
- obowiązują zasady zabudowy, lokalizacji reklam i lokalizacji oraz formy ogrodzenia określone w rozdziale II – ustalenia ogólne planu - § 6

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

- obowiązuje ochrona środowiska naturalnego, zgodnie z przepisami odrębnymi
- obowiązują ustalenia określone w rozdziale II - ustalenia ogólne planu - § 9
- zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, wymienionych w przepisach odrębnych, z wyłączeniem inwestycji telekomunikacyjnych realizowanych na podstawie przepisów odrębnych



#### **4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**

- obowiązuje nawiązanie zabudowy do żuławskich form regionalnych z zastosowaniem tradycyjnych materiałów i technologii
- lokalizacja zabudowy kubaturowej w układzie kalenicowym do istniejącej drogi gminnej KD.D lub drogi powiatowej KD.L - układu zewnętrznego
- obowiązują odpowiednie ustalenia określone w rozdziale II – ustalenia ogólne planu - § 8

#### **5. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:**

- publicznie dostępne zagospodarowanie terenu należy wyposażyć w miejsca rekreacji i wypoczynku, elementy małej architektury, elementy zieleni ozdobnej, urządzenia terenu umożliwiające poruszanie osobom niepełnosprawnym, urządzenia sportowe i zabawowe
- projektowane obiekty należy rozwiązać i wyposażyć w sposób zabezpieczający potrzeby osób niepełnosprawnych, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych

#### **6. Zasady zagospodarowania terenu, kształtowanie zabudowy:**

##### 1) zagospodarowanie terenu:

- dopuszcza się lokalizację urządzeń, na terenach rekreacji i wypoczynku, jak: wiata, przekrycie namiotowe, urządzenia sportowe, urządzenia rozrywkowe i zabawowe, elementy małej architektury
- dopuszcza się lokalizację boiska sportowego do gier zespołowych
- zieleń izolacyjna od strony dróg zewnętrznych
- lokalizacja urządzeń zabawowych w odległości minimum 15.0 m od krawędzi jezdni dróg zewnętrznych – drogi powiatowej KD.L oraz drogi gminnej KD.D
- udział powierzchni biologicznie czynnej minimum 40%

##### 2) kształtowanie zabudowy:

- ustala się lokalizację zabudowy oraz tymczasowych obiektów budowlanych, zgodnie z oznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy położonymi w odległości 15 m od linii rozgraniczającej drogi KD.D i w odległości 20 m od linii rozgraniczającej drogi KD.L
- maksymalna wysokość zabudowy od poziomu terenu do kalenicy dachu 10.0 m
- liczba kondygnacji nadziemnych zabudowy – maksymalnie dwie kondygnacje, w tym poddasze użytkowe
- poziom posadowienia parteru zabudowy minimum + 0.80 m n.p.m., z uwzględnieniem zapisów zawartych w § 9 pkt 3
- maksymalna wysokość tymczasowych parterowych obiektów budowlanych 7.0 m od poziomu terenu do kalenicy dachu
- dachy wysokie dwuspadowe, naczółkowe o równych połaciach
- kąt nachylenia dachów 35 - 45 stopni
- pokrycie dachu zabudowy – dachówka ceramiczna
- kolorystyka zabudowy: dach – kolorystyka w odcieniu od ciemnej czerwieni do brązu, elewacje – barwy pastelowe w odcieniach beżów i brązów, materiały naturalne
- łączna powierzchnia zabudowy w granicach działki maksymalnie 15%
- wskaźnik intensywności zabudowy od 0.10 do 0.20

#### **7. Dostępność komunikacyjna, parkingi :**



- dostęp do terenu poprzez istniejącą komunikację zewnętrzną
- w ramach zagospodarowania terenu przewidzieć dostęp do rowów dla potrzeb ich utrzymania i oczyszczania
- lokalizacja miejsc postojowych w granicach terenu
- minimum 1 miejsce postojowe na 40 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej zabudowy
- minimum 1 miejsce postojowe na 10 uczestników imprez terenowych

#### **8. Szczegółowe zasady podziału na działki i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym :**

- w obszarze planu nie przewiduje się podziału terenu

#### **9. Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**

- zakaz zagospodarowania innego niż przeznaczenie terenu
- wyklucza się stosowanie pełnego ogrodzenia

#### **10. Zasady obsługi inżynierskiej**

- obowiązują ustalenia określone w rozdziale II – ustalenia ogólne planu - § 10

### ***Karta terenu nr 2***

**Ustala się, że dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem Zn o powierzchni 0.0673 ha obowiązują następujące zasady zagospodarowania :**

#### **1. Przeznaczenie, funkcja terenu:**

**podstawowa** - tereny zieleni naturalnej – biologiczna obudowa rowów melioracyjnych

**dopuszczona** - dopuszcza się wprowadzenie elementów zieleni urządzonej , zgodnie z przepisami odrębnymi

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

- obowiązuje zakaz lokalizacji reklam
- obowiązują ustalenia określone w rozdziale II – ustalenia ogólne planu - § 6
- zasady zagospodarowania terenu zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi

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

- obowiązuje ochrona środowiska naturalnego, zgodnie z przepisami odrębnymi
- obowiązują ustalenia określone w rozdziale II - ustalenia ogólne planu - § 9
- ustala się udział powierzchni biologicznie czynnej 100 %
- obowiązuje ochrona istniejących zadrzewień i zakrzaczeń

#### **4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**

- obowiązują odpowiednie ustalenia określone w rozdziale II – ustalenia ogólne planu- § 8

**5. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:**

- nie dotyczy

**6. Zasady zagospodarowania terenu, kształtowanie zabudowy:**

- nie przewiduje się

**7. Dostępność komunikacyjna, parkingi :**

- dostęp do terenu poprzez istniejącą komunikację
- zakaz lokalizacji parkingów

**8. Szczegółowe zasady podziału na działki i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym :**

- nie przewiduje się podziału terenu

**9. Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**

- zakaz lokalizacji zabudowy

**10. Zasady obsługi inżynierskiej**

- dopuszcza się przejście podziemnej infrastruktury technicznej

***Karta terenu nr 3***

**Ustala się, że dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem ZO : 1.ZO i 2.ZO o łącznej powierzchni 0.0922 ha obowiązują następujące zasady zagospodarowania :**

**1. Przeznaczenie, funkcja terenu:**

- podstawowa** - przydomowe ogródki  
**dopuszczona** - dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej oraz budowę urządzeń z nimi związanych  
**wyklucza się** - lokalizację zabudowy

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

- obowiązuje zakaz lokalizacji reklam
- obowiązują odpowiednie ustalenia określone w rozdziale II – ustalenia ogólne planu - § 6
- zasady zagospodarowania terenu zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi

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

- obowiązuje ochrona środowiska naturalnego, zgodnie z przepisami odrębnymi
- obowiązują ustalenia określone w rozdziale II - ustalenia ogólne planu - § 9



- ustala się udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do całkowitej powierzchni działki 95%

#### **4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**

- obowiązują odpowiednie ustalenia w rozdziale II – ustalenia ogólne planu - § 8

#### **5. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:**

- nie dotyczy

#### **6. Zasady zagospodarowania terenu, kształtowanie zabudowy:**

- zagospodarowanie terenu zgodne z przeznaczeniem – ogródki przydomowe

- zakaz lokalizacji zabudowy

- obowiązują odpowiednie ustalenia określone w rozdziale II – ustalenia ogólne planu - § 6

#### **7. Dostępność komunikacyjna, parkingi :**

- dostęp do terenu poprzez istniejącą komunikację zewnętrzną

- zakaz lokalizacji parkingów

#### **8. Szczegółowe zasady podziału na działki i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym :**

- nie przewiduje się podziału terenu

#### **9. Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**

- zakaz lokalizacji zabudowy

#### **10. Zasady obsługi inżynierskiej**

- dopuszcza się przejście podziemnej infrastruktury technicznej

### ***Karta terenu nr 4***

**Ustala się, że dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem WS o powierzchni 0.0276 ha obowiązują następujące zasady zagospodarowania :**

#### **1. Przeznaczenie, funkcja terenu:**

**podstawowa** - rowy melioracyjne – melioracja szczegółowa

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

- nakaz zapewnienia nienaruszalnego przepływu wód

- zasady zagospodarowania terenu zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi

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

- obowiązuje ochrona środowiska naturalnego, zgodnie z przepisami odrębnymi
- obowiązują ustalenia określone w rozdziale II - ustalenia ogólne planu - § 9

#### **4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**

- nie dotyczy

#### **5. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:**

- nie dotyczy

#### **6. Zasady zagospodarowania terenu, kształtowanie zabudowy:**

- zagospodarowanie zgodne z przeznaczeniem terenu
- obowiązują ustalenia określone w rozdziale II – ustalenia ogólne planu - § 9

#### **7. Dostępność komunikacyjna, parkingi :**

- dostęp do rowów poprzez istniejącą komunikację zewnętrzną
- wymagane zapewnienie dostępu do rowów w celu ich utrzymania i oczyszczania

#### **8. Szczegółowe zasady podziału na działki i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym :**

- nie przewiduje się podziału terenu

#### **9. Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**

- zakaz lokalizacji zabudowy oraz urządzeń nie związanych z funkcją terenu

#### **10. Zasady obsługi inżynierskiej**

- nie dotyczy

### ***Karta terenu nr 5***

**Ustala się, że dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem WK o powierzchni 0,0035 ha obowiązują następujące zasady zagospodarowania :**

#### **1. Przeznaczenie, funkcja terenu:**

**podstawowa** - teren infrastruktury technicznej związanej z funkcjonowaniem obszaru przestrzeni publicznej – urządzenia związane z gospodarką wodno - ściekową

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

- zasady zagospodarowania terenu zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi

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

- obowiązuje ochrona środowiska naturalnego, zgodnie z przepisami odrębnymi



- obowiązują ustalenia określone w rozdziale II - ustalenia ogólne planu - § 9

#### **4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**

- nie dotyczy

#### **5. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:**

- nie dotyczy

#### **6. Zasady zagospodarowania terenu, kształtowanie zabudowy:**

- zagospodarowanie zgodne z przeznaczeniem terenu
- lokalizacja obiektów urządzeń infrastruktury związanych z gospodarką wodno-ściekową
- obowiązują ustalenia określone w rozdziale II – ustalenia ogólne planu - § 6

#### **7. Dostępność komunikacyjna, parkingi :**

- dostęp do terenu poprzez istniejącą komunikację zewnętrzną

#### **8. Szczegółowe zasady podziału na działki i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym :**

- nie przewiduje się podziału terenu

#### **9. Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**

- zakaz lokalizacji zabudowy oraz urządzeń nie związanych z funkcją terenu

#### **10. Zasady obsługi inżynierskiej**

- zgodnie z przeznaczeniem terenu

### **§ 12**

#### **Szczegółowe zasady uzbrojenia terenu:**

**Dla całego terenu obowiązują zasady określone w rozdziale II – ustalenia ogólne planu - § 9 i § 10 oraz:**

##### **1. Zaopatrzenie w wodę:**

- 1) Ustala się zaopatrzenie obszaru planu w wodę z gminnej sieci wodociągowej oraz istniejących urządzeń, bądź poprzez ich rozbudowę.
- 2) Ustala się, że zaopatrzenie będzie się odbywać poprzez indywidualne przyłącza.
- 3) Ustala się zasadę rozbudowy sieci wodociągowej w układzie zamkniętym.

##### **2. Kanalizacja sanitarna :**

- 1) Ustala się włączenie obszaru planu w system kanalizacji.  
Objęty planem obszar docelowo wyposażyć w sieć kanalizacji sanitarnej wraz z niezbędnymi urządzeniami.

- 2) Do czasu podłączenia do systemu kanalizacji sanitarnej mają zastosowanie rozwiązania ustalone w przepisach odrębnych, które będą spełniały wymagania ochrony środowiska w szczególności w zakresie ochrony wód, gleby i powietrza.
- 3) Do czasu podłączenia do systemu kanalizacji sanitarnej dopuszcza się zastosowanie zbiorczej lokalnej sieci i oczyszczalni ścieków obsługujących realizowaną zabudowę na obszarze planu oraz w sąsiedztwie, spełniających wymagania przepisów odrębnych.

### **3. Kanalizacja deszczowa:**

- 1) Ustala się włączenie obszaru planu w sieć kanalizacji deszczowej.  
Do czasu włączenia w sieć dopuszcza się zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w granicach działki budowlanej zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 2) Ustala się nakaz ukształtowania terenu w sposób zabezpieczający sąsiednie tereny przed spływem wód opadowych w ich kierunku.

### **4. Elektroenergetyka**

- 1) Ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną projektowanej zabudowy oraz przewidzianych do zagospodarowania terenów w oparciu o istniejącą sieć oraz urządzenia bądź ich rozbudowę.
- 2) Ustala się zasadę prowadzenia nowych sieci wzdłuż istniejących i projektowanych dróg i granic działki.
- 3) Docelowo stosowanie linii elektroenergetycznych w wykonaniu kablowym, z dopuszczeniem rozwiązań napowietrzno-kablowych oraz stacji transformatorowych słupowych lub w wykonaniu wewnętrznym.

### **5. Gazownictwo**

- 1) Ustala się docelowe zaopatrzenie obszaru planu w sieć gazową, realizowaną zgodnie z zasadami określonymi w przepisach odrębnych.
- 2) Do czasu realizacji sieci gazowej dopuszcza się zaopatrzenie w gaz z indywidualnych urządzeń i zbiorników, odpowiednio do potrzeb.

### **6. Usuwanie nieczystości**

- 1) Gromadzenie i odprowadzenie odpadów stałych oraz płynnych, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi i przyjętą polityką gminy w tym zakresie.

### **7. Zaopatrzenie w ciepło**

- 1) Ustala się, do czasu ewentualnej realizacji sieci ciepłowniczej indywidualne ogrzewanie w oparciu o czynniki grzewcze nieemisyjne lub niskoemisyjne, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony środowiska.

### **8. Telekomunikacja**

- 1) Ustala się zaopatrzenie w sieć telekomunikacyjną w oparciu o istniejącą sieć bądź jej rozbudowę.
- 2) Dopuszcza się lokalizację urządzeń telekomunikacyjnych w obszarze planu.
- 3) Linie telekomunikacyjne projektować jako podziemne.



**§ 13**

Ustala się jednorazową opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, pobieraną przy sprzedaży nieruchomości, wynoszącą 30 % wartości nieruchomości, której wartość wzrosła w związku z uchwaleniem planu.

**§14****1. Ochrona gruntów rolnych :**

Grunty rolne kl. III zawarte w granicach planu były objęte zgodą uzyskaną przy sporządzeniu Miejscowego Planu Ogólnego Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Elbląg uchwalonego Uchwałą Rady Gminy Elbląg Nr 32/V/94 z dnia 14 grudnia 1994 roku, opublikowanego w Dzienniku Urzędowym Województwa Elbląskiego Nr 16 poz.93 z 15 grudnia 1994 roku. Według ustaleń tego planu, przedmiotowy teren stanowi obszar przewidziany pod zabudowę.

**Rozdział IV  
Ustalenia końcowe****§ 15**

1. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Elbląg.
2. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko - Mazurskiego
3. Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej Urzędu Gminy Elbląg.

PRZEWODNICZĄCY  
Rady Gminy Elbląg  
*Wojciech Jezierski*  
Wojciech Jezierski

