



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WARMIŃSKO-MAZURSKIEGO

Olsztyn, dnia 19 sierpnia 2014 r.

Poz. 2797

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 1. 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) **tyczasowy 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 przerwania 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 2.

Ustalenia ogólne dotyczące obszaru zawartego w granicach planu.

§ 6. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1. Do czasu realizacji zagospodarowania zgodnego z ustaleniami planu, dopuszcza się utrzymanie dotychczasowego użytkowania terenu.

2. Dla zachowania ładu 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 m².

§ 7. Scalenia 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 rzędowej 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 równoległe 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 3.

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 ładu 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, urządzenie 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,
- zielen 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 m² 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 ładu przestrzennego:

- obowiązują 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:

- obowiązują ochrona środowiska naturalnego, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- obowiązują ustalenia określone w rozdziale II - ustalenia ogólne planu - § 9,
- ustala się udział powierzchni biologicznie czynnej 100 %,
- obowiązują 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 ładu 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 zgodnie 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 ładu 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 wyposażać 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 sporządzaniu 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 4.
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
Wojciech Jeziński

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XXXV/279/2014
Rady Gminy Elbląg
z dnia 25 czerwca 2014 r. [Załącznik1.pdf](#)

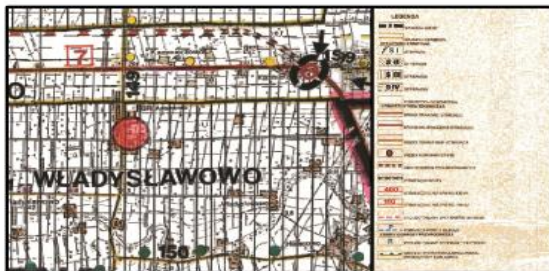
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
DLA FRAGMENTU TERENU OBRĘBU GEODEZYJNEGO WŁADYSŁAWOWO
GMINA ELBLĄG

Powierzchnia planu 0.8574 ha

Załącznik graficzny nr 1 do Uchwały Rady Gminy Elbląg
NR XXXV/279/2014 z dnia 25 czerwca 2014 roku.
SKALA 1:1000



Wyrys ze Studium Uwarunkowań i Kierunków
Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Elbląg



Oznaczenia na rysunku planu - ustalenia planu

- granica obszaru objętego planem miejscowym
- linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu
- nieprzekraczalna linia zabudowy

funkcja terenu:

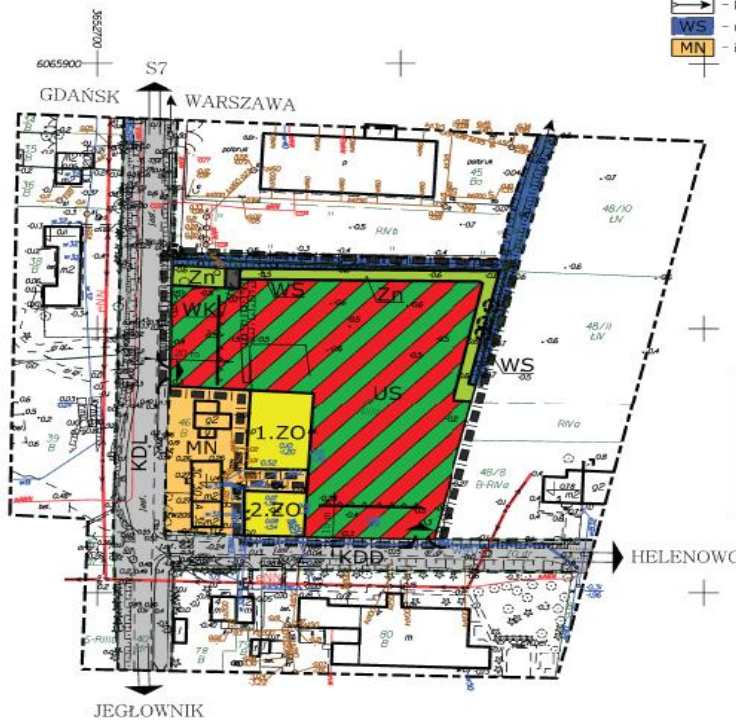
- US tereny rekreacyjno-sportowo-wypoczynkowe
- Zn zieleni naturalna - biologiczna obudowa otwartych rowów
- ZO przydomowe ogródki działkowe
- WS rowy melioracyjne do utrzymania
- ☉ drzewa do zachowania

tereny komunikacji:

- ↔ orientacyjny wjazd i wyjazd
- WK teren urządzeń związanych z gospodarką wodno-ściekową

Informacje nie stanowiące ustaleń planu

- KDL - droga publiczna klasy lokalnej
- KDD - droga publiczna klasy dojazdowej
- linia rozgraniczająca poza obszarem planu
- W90 - istniejący wodociąg
- eNN - istniejąca linia energetyczna NN
- kierunek spływu wód
- WS - rowy melioracyjne poza obszarem planu
- MN - istniejąca zabudowa mieszkaniowa



MAPA DO CELÓW PLANISTYCZNYCH		Pracownia Biuro Usług Geodezyjno - Kartograficznych geodexpres	
tytuł	MAPA DO CELÓW PLANISTYCZNYCH	adres	ul. Dąbrowska 12/11A, 82-1001 Elbląg
autor	mgr inż. Paweł Sagin	numer telefonu	82 252 10 10
data	2014 r.	numer faksu	82 252 10 11
skala	1:1000	numer e-mail	biuro@geodexpres.pl
opis	mapa do celów planistycznych	numer NIP	525-200-0000
opracowanie	mgr inż. Paweł Sagin	numer REGON	141907000
opracowanie	mgr inż. Paweł Sagin	numer KRS	0000000000
opracowanie	mgr inż. Paweł Sagin	numer Sąd Rejonowy	Elbląg, XII KRS 0000000000
opracowanie	mgr inż. Paweł Sagin	numer NID	525-200-0000
opracowanie	mgr inż. Paweł Sagin	numer NIK	525-200-0000
opracowanie	mgr inż. Paweł Sagin	numer NIS	525-200-0000
opracowanie	mgr inż. Paweł Sagin	numer NIP	525-200-0000
opracowanie	mgr inż. Paweł Sagin	numer NIP	525-200-0000

LEGENDA

— linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu

Urząd Gminy Elbląg	
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA FRAGMENTU TERENU OBRĘBU GEODEZYJNEGO WŁADYSŁAWOWO-GMINA ELBLĄG	
Projektant	mgr inż. arch. Barbara Czajkowska członek Północnej Okręgowej Izby Urbanistów Nr G-283/2011
opracowanie przyrodnicze	mgr Paweł Sagin Biegły z listy Wojewody Pomorskiego w zakresie Ochrony Przyrody Nr 083
Skala	1:1000
Data	2014 r. jsk

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXXV/279/2014
Rady Gminy Elbląg
z dnia 25 czerwca 2014 r.

Dotyczy: rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu terenu obrębu geodezyjnego Władysławowo gm. Elbląg, zgodnie z art. 20 ust. 1 i 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 poz.647 z późn. zm.).

W okresie wyłożenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu terenu obrębu geodezyjnego Władysławowo gm. Elbląg, wraz a prognozą oddziaływania na środowisko, do publicznego wglądu w dniach od 08 maja do 30 maja 2014 roku oraz w terminie 14 dni po tym okresie, t.j. do 13 czerwca 2014 roku nie wniesiono żadnych uwag.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XXXV/279/2014
Rady Gminy Elbląg
z dnia 25 czerwca 2014 r.

Dotyczy: rozstrzygnięcia o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu terenu obrębu geodezyjnego Władysławowo, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy, zgodnie z art. 20 ust.1 i 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 poz.647 z późn. zm.).

Ustalenia planu wymagają inwestycji, które należy wykonać w ramach zadań własnych gminy, związanych z realizacją miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu terenu obrębu geodezyjnego Władysławowo, z zakresu wyposażenia w elementy infrastruktury technicznej służące zaspokojeniu zbiorowych potrzeb mieszkańców, zgodnie z art. 7 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 poz. 267 z późn. zm.). Oszacowanie kosztów związanych z realizacją ustaleń planu zostało zawarte w opracowaniu „Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu terenu obrębu geodezyjnego Władysławowo gmina Elbląg”.