

UCHWAŁA NR XXXIV/264/2018
RADY GMINY ELBLĄG

z dnia 17 maja 2018 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu obrębu geodezyjnego
Nowakowo.

Na podstawie art. 20 ust. 1, ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (jednolity tekst Dz.U. z 2017 r. poz. 1073 z późniejszymi zmianami), art. 18 ust. 2 pkt. 5, art. 40 ust.1 i art. 41 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (jednolity tekst Dz. U. z 2017 r. poz. 1875) oraz art. 4 ust. 2 ustawy z dnia 25 czerwca 2010 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym o Państwowej Inspekcji Sanitarnej oraz ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. Nr 130, poz. 871), zgodnie z podjętą przez Radę Gminy Elbląg Uchwałą Nr IV/19/2007 z dnia 8 lutego 2007 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu obrębu geodezyjnego Nowakowo i Uchwałą Rady Gminy Elbląg Nr IX/43/2007 z dnia 5 września 2007 r. w sprawie zmiany Uchwały Nr IV/19/2007 z dnia 8 lutego 2007 r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na terenie obrębu geodezyjnego Nowakowo w granicach jak zaznaczono na załączniku nr 1 – rysunku planu, a także po analizie ustaleń Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Elbląg, RADA GMINY ELBLĄG na wniosek Wójta Gminy Elbląg uchwała, co następuje:

Rozdział 1.
Ustalenia podstawowe.

§ 1. Informacje podstawowe.

1. Stwierdza się zgodność miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu geodezyjnego Nowakowo z ustaleniami zawartymi w Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego gminy Elbląg, uchwalonym uchwałą Rady Gminy Elbląg nr 165/XXIII//2000 z dnia 29 września 2000 r. z późniejszymi zmianami.

2. Uchwała się Miejskowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego dla terenu obrębu geodezyjnego Nowakowo o powierzchni 1102,49 ha, z wyłączeniem terenu wód morskich oznaczonych na rysunku planu.

3. Integralną część niniejszej uchwały stanowi:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek planu w skali 1: 2000, obowiązujący w zakresie określonym w uchwale i na rysunku;
- 2) załącznik nr 2 – rozpatrzenia uwag wniesionych podczas wyłożenia do publicznego wglądu 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.

§ 2. 1. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) adaptacji – oznacza to pozostawienie istniejącego budynku bez zmiany rzutu z możliwością zmiany funkcji oraz jego modernizacji zgodnie z ustaleniami planu;
- 2) działalności gospodarczej – należy przez to rozumieć szeroko pojęty wachlarz usług, wytwórczości, produkcji, handlu oraz funkcji magazynowej;
- 3) elewacji prestiżowej – oznacza to, że projekt i wykonanie wskazanej w planie elewacji winny posiadać wysokie walory architektoniczne i estetyczne;
- 4) funkcji mieszkaniowej związanej z prowadzoną działalnością – oznacza to możliwość realizacji mieszkania dla właściciela lub zarządcy prowadzonej działalności gospodarczej, w ramach budynku funkcji prowadzonej działalności lub w osobnym budynku na terenie przeznaczonym pod działalność gospodarczą;
- 5) linii zabudowy:
 - a) nieprzekraczalnej – rozumie się przez to linię, której nie można przekroczyć zewnętrzną krawędzią ściany budynku (zgodnie z przepisami odrębnymi), obowiązującej - rozumie się przez to, że zewnętrzna krawędź ściany budynku, zgodnie z przepisami odrębnymi, musi stanąć na tej linii,

- b) jeżeli w uchwale lub na rysunku planu nie ma odniesienia do linii zabudowy, należy przyjmować nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi,
- c) linia zabudowy nie dotyczy budowli i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 6) linii rozgraniczającej tereny o różnym sposobie użytkowania – należy przez to rozumieć granicę nieprzekraczalną dla terenów, których przeznaczenie jest inne niż na terenie sąsiednim;
- 7) linii rozgraniczającej tereny o tym samym sposobie użytkowania – należy przez to rozumieć obowiązującą linię podziałów wewnętrznych terenu na działki o jednorodnym przeznaczeniu;
- 8) modernizacji – w zakresie pojęciowym „modernizacji” mieści się nadbudowa, dobudowa, rozbudowa i przebudowa istniejącego budynku w ramach zgodnych z pkt. 8 i ustaleniami pkt.3 zapisanych w ustaleniach szczegółowych - kartach terenu;
- 9) produkcji – należy przez to rozumieć uporządkowany zbiór działań i funkcji, nazwany technologicznym procesem produkcyjnym, niezbędnym do wytworzenia pożądanego produktu;
- 10) przemysłu – należy przez to rozumieć produkcję na skalę przemysłową;
- 11) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem;
- 12) rzemiośle – (zakładzie rzemieślniczym) – należy przez to rozumieć wytwórczość lub naprawę jednostkową, wykonywaną przez osobę fizyczną, posiadającą udokumentowane kwalifikacje;
- 13) terenie – rozumie się przez to teren o określonym w planie przeznaczeniu, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony symbolem (literami lub literami i cyframi);
- 14) terpie – należy przez to rozumieć teren sztucznie podwyższony (na terenach zagrożonych powodzią) dla lokalizacji budynku;
- 15) uciążliwości – należy przez to rozumieć zespół negatywnych bodźców (będących skutkiem określonej działalności) pogarszających warunki życia mieszkańców poprzez obniżenie standardów środowiska przyrodniczego poniżej obowiązujących norm.

2. Obowiązujące ustawy i rozporządzenia są nadrzędne nad ustaleniami planu. Jeżeli ulegną nowelizacji ustawy przytoczone w uchwale, przy realizacji planu należy uwzględnić ich nowelizację.

§ 3. 1. Celem regulacji zawartych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego jest:

- 1) ustalenie przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) ustalenie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) ustalenie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) zasady kształtowania krajobrazu;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
- 6) ustalenie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 7) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji;
- 8) granice i sposoby zagospodarowania terenów podlegających ochronie, na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów szczególnego zagrożenia powodzią;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;
- 10) ustalenie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 11) ustalenie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;

12) ustalenie stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. W granicach obszaru objętego planem nie występują:

- 1) tereny, dla których ustala się procedurę scalania i wtórny podział zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) tereny górnicze;
- 3) tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych;
- 4) krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

§ 4. 1. Przeznaczenie terenu, funkcja ustalona na obszarze objętym planem:

- 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – oznaczona symbolem MN;
- 2) zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych – oznaczona symbolem RM;
- 3) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna – oznaczona symbolem MW;
- 4) usługowa (usługa handlu, rzemiosła itp.) – oznaczona symbolem U;
- 5) mieszkaniowo-usługowa – oznaczona symbolem MN/U;
- 6) usługowo-mieszkaniowa – oznaczona symbolem U/MN;
- 7) produkcyjno-usługowa – oznaczona symbolem P/U;
- 8) produkcyjna z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej – oznaczona symbolem P/MN;
- 9) usługowo-produkcyjna z funkcją mieszkaniową – oznaczona symbolem UP/MN;
- 10) sportu i rekreacji – oznaczona symbolem US;
- 11) usług oświaty – oznaczona symbolem UO;
- 12) usługi zdrowia – oznaczona symbolem UZ;
- 13) usług oświaty z usługą bezpieczeństwa – oznaczona symbolem UO/UB;
- 14) obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych – oznaczona symbolem RU;
- 15) port morski oznaczony symbolem TPM;
- 16) funkcje towarzyszące:
 - a) komunikacja oznaczona symbolem KDZ – drogi publiczne klasy zbiorczej,
 - b) komunikacja oznaczona symbolem KDL – drogi publiczne klasy lokalnej,
 - c) komunikacja oznaczona symbolem KDD – drogi publiczne klasy dojazdowej,
 - d) komunikacja oznaczona symbolem KDX – drogi publiczne pieszo-jezdne,
 - e) komunikacja oznaczona symbolem KDW – drogi wewnętrzne, tworzone przy podziale działek budowlanych,
 - f) drogi rowerowe oznaczone symbolem KR,
 - g) teren przeznaczony pod obsługę komunikacyjną (parking) – oznaczony symbolem KS.

2. Część terenu pozostaje w dotychczasowym użytkowaniu:

- a) wody powierzchniowe śródlądowe, kanały i rowy melioracyjne – oznaczone symbolem WS,
- b) tereny rolnicze – oznaczone symbolem R,
- c) funkcja zagrodowa w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych – oznaczona symbolem RM,
- d) funkcja zieleni objętej formami ochrony przyrody zgodnie z przepisami o ochronie przyrody – oznaczona symbolem ZN,
- e) funkcja zieleni naturalnej – oznaczona symbolem Zn,
- f) lasy – oznaczone symbolem ZL,

- g) tereny upraw ogrodniczych – oznaczone symbolem ZO,
- h) tereny wałów przeciwpowodziowych – oznaczone symbolem TR (na terenie portu morskiego oznaczone symbolem TR/TPM).
- i) tereny urządzeń technicznych (stacja pomp) – oznaczone symbolem M.

§ 5. Ustalenia ogólne w zakresie ochrony ikształtowania ładu przestrzennego.

1. Cechy elementów zagospodarowania przestrzennego podlegające ochronie:

- 1) Zatoka Elbląska – rezerwat przyrody, ochrona obszaru zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) Rzeka Elbląg – stanowiąca wody morskie, które należą do portu morskiego na odcinku od Zalewu do miasta Elbląga;
- 3) Kanał Jagielloński łącznie z obwałowaniem;
- 4) Rzeka Cieplicówka;
- 5) Rzeka Dąbrówka;
- 6) Rzeka Kamionka;
- 7) Kanały A, B, G, F;
- 8) rozlewiska, tereny podmokłe, zastoiska - pozostałości po odciętych wałami odnogach rzek;
- 9) ciek wodny i rowy melioracyjne, dopuszcza się skanalizowanie rowów wrysowanych na rysunku planu linią przerywaną, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 10) wały przeciwpowodziowe zabezpieczające teren przed powodzią;
- 11) zieleń nadwodna, leśna i naturalna.

2. Elementy zagospodarowania przestrzennego wymagające ukształtowania:

- 1) zabudowa mieszkaniowa, mieszkaniowo-usługowa i usługowa, magazynowa i produkcyjna, jej parametry (skala, gabaryty, podziały funkcjonalne), kształt dachów, linie zabudowy;
- 2) zabudowa usług turystycznych, jej parametry (skala, gabaryty, podziały funkcjonalne), kształt dachów, miejsce zabudowy;
- 3) sieci dróg publicznych, pieszo-jezdnych i wewnętrznych;
- 4) wprowadza się zakaz lokalizacji obiektów i masztów powyżej 50 m wysokości.

§ 6. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu.

1. Według koncepcji Krajowej Sieci Ekologicznej „ECONET – Polska” obręb geodezyjny Nowakowo leży w obszarze węzłowym o znaczeniu międzynarodowym 3M – Obszar Ujścia Wisły. Sieć „ECONET – Polska” i jest wieloprzestrzennym systemem obszarów węzłowych najlepiej zachowanych pod względem przyrodniczym.

2. Na obszarze objętym planem znajdują się tereny objęte ochroną prawną. Są to:

- a) Zatoka Elbląska – rezerwat przyrody,
- b) Zalew Wiślany łącznie z Zatoką Elbląską – obszar Natura 2000 (Obszar Specjalnej Ochrony Zalew Wiślany PLB280010),
- c) Zalew Wiślany łącznie z Zatoką Elbląską – obszar Natura 2000 (Specjalny Obszar Ochrony Zalew Wiślany i Mierzeja Wiślana PLH280007),
- d) Północno - zachodnia część obszaru planu objęta jest Obszarem Chronionego Krajobrazu Rzeki Nogat,
- e) Północno - wschodnia część obszaru planu objęta jest Obszarem Chronionego Krajobrazu Wysoczyzny Elbląskiej - Zachód,
- f) Północna część terenu znajduje się w granicy otuliny Parku Krajobrazowego Wysoczyzny Elbląskiej.

§ 7. Zasady kształtowania krajobrazu:

- 1) zakaz lokalizacji wszelkich inwestycji naruszających równowagę przyrodniczą i naturalne walory terenu,

- 2) zakaz likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i leśnych (ZL),
- 3) zachowanie naturalnej zieleni nadwodnej, oznaczonej na rysunku planu symbolem Zn,
- 4) zachowanie, konserwacja i uzupełnienie szpalerów drzew wzdłuż drogi powiatowej, dopuszcza się wycinkę drzew w przypadku konieczności utrzymania bezpieczeństwa ruchu, przy zachowaniu przepisów odrębnych,
- 5) na terenach przywodnych lokalizacja urządzonych miejsc obsługi turystów, realizacja obiektów publicznych, (w których m.in. znajdują się toalety), ustawienie pojemników na odpady stałe,
- 6) ochrona i utrzymanie naturalnych zbiorników wodnych, starorzeczy i obszarów wodno - błotnych,
- 7) ochrona i utrzymanie istniejących rowów melioracyjnych oraz istniejącej wzdłuż nich zieleni niskiej i wysokiej,
- 8) sytuowanie ogrodzeń w odległościach nie mniejszych niż 3,0 m od granicy cieku lub rowu melioracyjnego,
- 9) możliwość budowy rowów melioracyjnych zgodnie z przepisami szczególnymi, sytuowanie ogrodzeń w odległościach nie mniejszych niż 3,0 m od korony rowów melioracyjnych,
- 10) zachowanie powierzchni biologicznie czynnej dla terenów istniejącej i projektowanej zabudowy, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi zawartymi w kartach terenu,
- 11) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gleby i wód powierzchniowych, docelowo podłączenie wszystkich budynków wytwarzających ścieki do sieci kanalizacji sanitarnej,
- 12) na terenach objętych ochroną prawną w pasie o szerokości 100 m od linii brzegowej rzek, jezior i innych zbiorników wodnych, zakaz lokalizowania nowych obiektów budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 13) bezpieczeństwo przeciwpowodziowe oraz nienaruszalność stosunków wodnych, zapewniając jednocześnie retencję wód opadowych,
- 14) zakaz wydobywania torfu dla celów gospodarczych,
- 15) przy wdrażaniu ustaleń planu należy zapewnić uwzględnienie przepisów dotyczących ochrony gatunkowej roślin, zwierząt i grzybów zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 16) zakaz budowy zakładów i obiektów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi o szkodliwym wpływie na środowisko (wymagających lub mogących wymagać opracowania raportu zgodnie z przepisami odrębnymi), z wyjątkiem dróg oraz sieci infrastruktury technicznej,
- 17) zakaz odprowadzania nieczyszczonych wód opadowych do gruntu lub rowów melioracyjnych.

§ 8. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska kulturowego. Na obszarze objętym granicami planu znajdują się ustanowione strefy konserwatorskie oraz obiekty posiadające wartości kulturowe. Ustanawia się, że na terenach wskazanych w niniejszej uchwale wyznaczonymi strefami konserwatorskimi na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, obowiązuje ochrona wartości historycznych i kulturowych realizowana w szczególności poprzez racjonalne i zrównoważone działania zmierzające do ochrony dziedzictwa kulturowego, zgodnie z przepisami odrębnymi.

1. Obiekty wpisane do Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków, oznaczone na rysunku planu, podlegają ochronie konserwatorskiej.

1) Obiekty podlegające ochronie:

- a) dom mieszkalny podcieniowy, drewniany, XIX w., Nr w rejestrze – A – 1218 (nowy numer) 4/76 (stary numer) 20.05.1976 Nowakowo nr 30,
 - b) budynek mieszkalny, murowany, ceglany, otynkowany (dwór), 2 poł XVII w., 3 ćw. XIX w., kon. XIX w., Nr w rejestrze: - A-2752 (nowy numer), 110/89 (stary numer) z 24.02.1989 - Nowakowo nr 51.
- 2) Dla wszelkich prac budowlanych na obiektach wpisanych do rejestru zabytków obowiązują przepisy odrębne, do prac tych należą:
- a) prowadzenie prac konserwatorskich, restauratorskich lub robót budowlanych przy zabytku wpisanym do rejestru,
 - b) wykonywanie robót budowlanych w otoczeniu zabytku,
 - c) prowadzenie badań konserwatorskich zabytku wpisanego do rejestru,

- d) prowadzenie badań architektonicznych zabytku wpisanego do rejestru,
 - e) prowadzenie badań archeologicznych,
 - f) przemieszczanie zabytku nieruchomego wpisanego do rejestru,
 - g) dokonywanie podziału zabytku nieruchomego wpisanego do rejestru,
 - h) zmiana przeznaczenia zabytku wpisanego do rejestru lub sposobu korzystania z tego zabytku,
 - i) umieszczanie na zabytku wpisanym do rejestru urządzeń technicznych, tablic, reklam oraz napisów,
 - j) podejmowanie działań, które mogłyby prowadzić do naruszenia substancji lub zmiany wyglądu zabytku wpisanego do rejestru,
- 3) Ochronie podlega: konstrukcja, gabaryty budynku, bryła, kształt dachu, regionalne formy architektoniczne, detal architektoniczny, kompozycja elewacji, w tym podział stolarki okiennej, rodzaj materiału oraz kolorystyka. Przy przebudowie obiektów obowiązuje kontynuacja historycznych zasad kształtowania zabudowy.
- 4) Dopuszcza się zmiany związane z przystosowaniem obiektów do współczesnych wymogów technicznych i funkcjonalnych, pod warunkiem utrzymania ochrony zapisanej w ust. 3 niniejszego paragrafu i przepisów odrębnych.

2. Obiekty wpisane do Gminnej Ewidencji Zabytków. W interesie społecznym leży ochrona obiektów zabytkowych, ujętych w Wojewódzkiej i Gminnej Ewidencji Zabytków, ze względu na posiadaną przez nie wartość historyczną, artystyczną lub naukową. Opieka nad zabytkiem, sprawowana przez jego właściciela lub posiadacza, polega w szczególności na zapewnieniu warunków: prowadzenia prac konserwatorskich, restauratorskich i robót budowlanych przy zabytku; zabezpieczenia i utrzymania zabytku oraz jego otoczenia w jak najlepszym stanie, a także udostępnienie go do badań naukowych i dokumentowania zabytku.

- 1) ochronie podlegają: gabaryty budynku, bryła, kształt dachu, regionalne formy architektoniczne, detal architektoniczny, w tym podział stolarki okiennej, rodzaj materiału oraz kolorystyka. Przy przebudowie obiektów obowiązuje kontynuacja historycznych zasad kształtowania zabudowy charakterystycznej dla obszaru. Zmiany na tych obiektach podlegają przepisom odrębnym;
- 2) dopuszcza się zmiany związane z przystosowaniem obiektów do współczesnych wymogów technicznych i funkcjonalnych pod warunkiem utrzymania ochrony zapisanej w ust. 3 niniejszego paragrafu i przepisów odrębnych;
- 3) obiekty podlegające ochronie:
 - a) dom mieszkalny, dawna szkoła 1927, (Nowakowo nr 5),
 - b) dom mieszkalny, dawniej pałac, 1 poł. XIX w., (Nowakowo nr 6),
 - c) chałupa drewniana, 3 ćw. XIX w., (Nowakowo nr 10),
 - d) chałupa drewniana, 3 ćw. XIX w., (Nowakowo nr 11),
 - e) dom mieszkalny, koniec XIX w., (Nowakowo nr 13),
 - f) chałupa drewniana, koniec XIX w., (Nowakowo nr 15),
 - g) dom mieszkalny 1905 r., (Nowakowo nr 20),
 - h) budynek mieszkalny, dawniej budynek komory celnej, ceglany, 2 ćw. XX w., (Nowakowo nr 34),
 - i) dawny skład komory celnej, 2 ćw. XX w., (Nowakowo nr 34),
 - j) zagroda murowana, drewniana, otynkowana, 2 ćw. XIX w., (Nowakowo nr 49),
 - k) zagroda holenderska, zlewnia mleka drewniana, murowana, 2 ćw. XIX w., koniec XIX w., (Nowakowo nr 50),
 - l) budynek gospodarczy murowany z XIX w. (Nowakowo nr 50),
 - m) obora murowana, 3 ćw. XIV w. (Nowakowo nr 50),
 - n) dom mieszkalny murowany, początek XX w., (Nowakowo nr 52),

o) dom mieszkalny murowany XIX/XX w., (Nowakowo nr 62).

3. Strefa ochrony konserwatorskiej

- 1) wyznacza się strefę ochrony konserwatorskiej, której granice oznaczono graficznie na rysunku planu. Strefa ochrony konserwatorskiej została określona dla obszarów szczególnie wartościowych, o zachowanej historycznej strukturze przestrzennej. Jest to strefa ochrony konserwatorskiej zespołów i obiektów zabytkowych oraz układów ruralistycznych;
- 2) obowiązuje restauracja obiektów zabytkowych oraz obiektów o lokalnej wartości kulturowej, a także restauracja i konserwacja krajobrazowych założeń przestrzennych oraz układów zieleni, która odbywać się może tylko w zgodzie z przepisami odrębnymi o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami;
- 3) w strefie obowiązuje:
 - a) zachowanie historycznego układu przestrzennego i jego historycznej struktury;
 - b) rewitalizacja i konserwacja zachowanych głównych elementów układu przestrzennego;
 - c) dostosowanie nowej zabudowy do historycznej kompozycji przestrzennej;
 - d) zastosowanie materiałów budowlanych zapisanych w lokalnej tradycji;
- 4) zakaz lokalizacji inwestycji niewkomponowanych w założenie historyczne.

4. Strefa ochrony archeologicznej - OW. Na obszarze objętym planem znajduje się stanowisko archeologiczne, oznaczone symbolem AZP 14-50/3.

- 1) w celu ochrony wartości historycznej wyznacza się strefę OW 1 - ochrony archeologicznej jak zaznaczono na rysunku planu;
- 2) w granicach strefy obowiązują przepisy odrębne, dotyczące wszelkich budowlanych prac ziemnych w celu zapewnienia obserwacji archeologicznej;

5. Strefa – K - Ochrony Krajobrazu Kulturowego. Strefa Ochrony Krajobrazu Kulturowego została wyznaczona dla obszarów o stosunkowo dobrze zachowanych głównych elementach historycznej struktury przestrzennej, w obrębie których należy utrzymać podstawowe elementy zespołu zabytkowego. Wszelka działalność inwestycyjna w obrębie strefy winna być prowadzona z uwzględnieniem istniejących już związków przestrzennych i planistycznych.

- 1) ustanawia się ochronę:
 - a) historycznego układu ulic i placów,
 - b) historycznych podziałów parcelacyjnych,
 - c) historycznej zabudowy.
- 2) w obrębie strefy Ochrony Krajobrazu Kulturowego obowiązuje:
 - a) zachowanie, konserwacja i rewaloryzacja elementów zagospodarowania założeń zieleni,
 - b) wyłączenie spod zabudowy mieszkaniowej terenów parków i zieleni urządzonej,
 - c) ochrona zasadniczych elementów rozplanowania istniejącej substancji architektonicznej o wartościach kulturowych,
 - d) prowadzenie wszelkich działań planistycznych i projektowych zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 3) działania inwestycyjne przy obiektach ujętych w rejestrze i ewidencji zabytków oraz prace dotyczące ciągów komunikacyjnych (zmiany rodzaju nawierzchni, korekta przebiegu dróg) muszą być prowadzone zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. Strefa – E - Ochrony Ekspozycji. Strefa Ochrony Ekspozycji wrysowana na rysunku planu, wyznaczana została dla obszarów naturalnego krajobrazu integralnie związanego z zespołami zabytkowymi, bądź dla obszarów o istotnych walorach krajobrazowych, stanowiących o tożsamości kulturowej i historycznej. Ustala się ochronę zasady zachowania obecnych dyspozycji przestrzennych, panoram i osi widokowych oraz otoczenia z ochroną historycznych nasadzeń zieleni wzdłuż rowów melioracyjnych i granic historycznych.

§ 9. Ustalenie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych. Na granicach planu przestrzeni publiczna występuje w granicach dróg publicznych.

- 1) dopuszcza się lokalizację małej architektury zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszcza się lokalizację na terenach prowadzonej działalności lub na budynkach reklamy związanej z prowadzoną działalnością o powierzchni do 4,0 m² zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 10. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu znajdują się w poszczególnych kartach terenu, Rozdziale II, w ustaleniach szczegółowych.

§ 11. 1. Granice i sposoby zagospodarowania terenów podlegających ochronie, na podstawie przepisów odrębnych. Obszar objęty planem w części jest narażony na powódź, zgodnie z mapami zagrożenia powodziowego (przekazanymi przez Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej w styczniu 2018 r.) oraz na zalanie, zgodnie z mapami prawdopodobieństwa wystąpienia zdarzenia ekstremalnego w przypadku: zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego oraz zniszczenia budowli pasa technicznego. .

2. Na rysunku planu, załączniku nr 1 do uchwały zaznaczono:

- 1) obszary szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat;
- 2) obszary szczególnego zagrożenia powodzią wodą morską; Ponadto na rysunkach poglądowych zamieszczonych na załączniku nr 1 przedstawiono:
- 3) obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat;
- 4) obszary, na których istnieje prawdopodobieństwo wystąpienia zdarzenia ekstremalnego (obszary obejmujące tereny narażone na zalanie w przypadku: zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego oraz zniszczenia budowli pasa technicznego);
- 5) w celu ochrony przed powodzią ustala się:
 - a) konieczność wykonania umocnienia skarp i brzegów kanału portowego, biegnącego rzeką Elbląg,
 - b) lokalizacja nowej zabudowy na terenach szczególnego zagrożenia powodzią może nastąpić jedynie na zasadach przepisów odrębnych,
 - c) na terenach narażonych na zalanie lokalizowanie obowiązuje nowej zabudowy na terenie podwyższonym (terpach) z zabezpieczeniem budynków przed zalaniem do wysokości min. 1,60 m n.p.m.,

3. Na obszarze objętym planem znajduje się pas techniczny i pas ochronny brzegu morskiego.

- 1) pas techniczny to teren, w którym dla każdej nowej inwestycji oraz zmiany sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu obowiązują przepisy odrębne. W oparciu o "Strategię ochronny brzegów" opracowaną w 2000 r. przez Instytut Morski w Gdańsku tereny zalewowe przewiduje się do rzędnej terenu +2,5 m n.p.m. Prognozowany wzrost poziomu morza i przewidywany wzrost zjawisk erozyjnych i powodziowych na brzegu morskim wskutek globalnych zmian klimatu jest oceniany na 60 cm w ciągu 100 lat, a w jego tle będą występować spiętrzenia sztormowe, które mogą okresowo podnieść poziom wód gruntowych do rzędnej +1,25 m n.p.m.; obowiązuje:
 - a) zakaz zabudowy z wyjątkiem budynków i budowli związanych z funkcją główną, budowli ochrony brzegu, budowli i systemów ochrony przeciwpowodziowej; obowiązuje zakaz rozbudowy i adaptacji funkcji mieszkaniowej;
 - b) wszelkie zmiany sposobu użytkowania i zagospodarowania terenu zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) pas ochronny brzegu morskiego położony jest w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, w którym dla każdej inwestycji, zmiany sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu obowiązują przepisy odrębne;
 - a) wprowadza się zakaz zabudowy z wyjątkiem budowli ochrony brzegu, budowli i systemów ochrony przeciwpowodziowej;
 - b) wszelkie zmiany sposobu użytkowania i zagospodarowania terenu zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) ochrona przed powodzią morską do rzędnej min. + 2,50 m n.p.m.

4. Na terenach pasa nadbrzeżnego oraz portu morskiego obowiązuje konieczność odprowadzania wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej a po ich podczyszczeniu do gruntu lub cieków wodnych, z wyjątkiem terenów zielonych, gdzie dopuszcza się odprowadzanie powierzchniowo do gruntu.

§ 12. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy. Na obszarze planu znajdują się tereny, które zgodnie z przepisami odrębnymi podlegają ograniczeniu w zagospodarowaniu i lokalizacji zabudowy, są to tereny:

- a) tereny w granicach objętych „Rezerwatem Zatoka Elbląska”,
- b) tereny lasów,
- c) wałów przeciwpowodziowych,
- d) tereny pasa technicznego,
- e) terenów leśnych,
- f) tereny rolne (kl. I, II, III) zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 13. Ustalenie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów. Nie wyznacza się sposobu i terminu tymczasowego użytkowania terenu. Do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z przeznaczeniem ustalonym planem obowiązuje obecne użytkowanie.

§ 14. Ustalenie stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym znajduje się w § 22 niniejszej uchwały.

§ 15. Ustalenia podstawowe w zakresie komunikacji.

1. Ustala się, że obsługa komunikacyjna terenu objętego opracowaniem oparta jest o drogi: wojewódzką (ul. Mazurską), drogi powiatowe KDZ oraz KDL, łączące obręb Nowakowo z miastem Elbląg i gminą Nowy Dwór Gdański.

2. Na obszarze planu znajdują się drogi:

- 1) Publiczne do których należą drogi powiatowe i gminne:
 - a) drogi powiatowe klasy zbiorczej, oznaczone na rysunku planu symbolem (KDZ), klasy lokalnej (KDL), które na terenie zwartej zabudowy stanowią ulice do obsługi wsi Nowakowo;
 - b) istniejące i projektowane drogi gminne klasy dojazdowej, oznaczone na rysunku planu symbolem KDD, które na terenie zwartej zabudowy stanowią ulice;
- 2) Na obszarze planu znajdują się drogi pozostałe:
 - a) drogi pieszo - jezdne oznaczone symbolem KDX,
 - b) drogi wewnętrzne, oznaczone na rysunku planu symbolem KDW.
- 3) drogi, o których mowa, oznaczone są na rysunku - załączniku graficznym nr 1.

3. Dla nowej zabudowy oraz tej podlegającej rozbudowie, przebudowie lub zmianie sposobu użytkowania istniejących obiektów ustala się obowiązek zapewnienia miejsc postojowych w ilościach nie mniejszych niż:

- 1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – min. 1 miejsce postojowe na 1 mieszkanie, nie licząc miejsca w garażu;
- 2) dla handlu – 1 miejsce na 20 m² powierzchni użytkowej lub powierzchni sprzedażowej, lecz nie mniej niż 2 miejsca na obiekt;
- 3) dla usług przemysłu i produkcji – 1 miejsce na 50 m² powierzchni przeznaczonej pod produkcję, 1 miejsce dla czterech zatrudnionych;
- 4) dla usług rzemiosła – 1 miejsce na 50 m² powierzchni użytkowej przeznaczonej pod rzemiosło oraz 1 miejsce dla czterech zatrudnionych, nie mniej jednak niż dwa miejsca na działce;
- 5) dla usług turystycznych – 1 miejsce na pokój, 1 miejsce dla obsługi oraz 1 miejsce na 20 m² powierzchni rekreacyjnej;
- 6) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej 1 miejsce na jedno mieszkanie oraz miejsca dla niepełnosprawnych;

7) dla samochodów zaopatrzonych w kartę parkingową na każde 10 miejsc postojowych obowiązuje wyznaczenie 1 miejsca postojowego, jeżeli liczba miejsc do realizacji jest mniejsza, obowiązuje przy każdym budynku 1 miejsce postojowe dla samochodów zaopatrzonych w kartę parkingową.

§ 16. Ustalenia podstawowe w zakresie infrastruktury technicznej.

1. Ustala się, że obszar będzie wyposażony w systemy infrastruktury technicznej. Sieci i związane z nią urządzenia znajdować się będą w liniach rozgraniczających tereny komunikacyjne lub w terenach przeznaczonych pod zabudowę. Infrastruktura, o której mowa, dotyczy linii i urządzeń technicznych z nią związanych dla sieci:

- a) elektroenergetycznej przesyłowej i oświetleniowej,
- b) wodociągowej,
- c) kanalizacji sanitarnej i kanalizacji deszczowej,
- d) gazowej,
- e) światłowodów i sieci telefonicznej.

2. Konieczna jest realizacja sieci kanalizacji sanitarnej Krajowego Programu Oczyszczania Ścieków Komunalnych do terminu wynikającego z wyznaczenia „Aglomeracji Elbląg”, zgodnie z przepisami odrębnymi. Wszystkie obiekty budowlane, w których powstają ścieki sanitarne docelowo będą podłączone do sieci kanalizacji sanitarnej. Dopuszcza się tymczasową budowę szczelnych zbiorników bezodpływowych i/lub przydomowych oczyszczalni ścieków.

3. Nowe linie elektrotechniczne niskiego i średniego napięcia oraz telefoniczne na terenie zwartej zabudowy winny być skablowane. Dla napowietrznych linii elektroenergetycznych obowiązuje pas ograniczonego użytkowania zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Wskazana budowa nowych podziemnych linii telekomunikacyjnych oraz sieci szerokopasmowej na obszarze planu wraz z ich urządzeniami technicznymi.

5. Gromadzenie odpadów stałych (zgodnie z przepisami odrębnymi) w miejscach łatwo dostępnych wyznaczonych w granicach własności lub użytkowania terenu.

Rozdział 2. Ustalenia szczegółowe

§ 17. Dla uszczegółowienia i charakterystyki poszczególnych funkcji terenów wprowadzono ich dodatkowe oznakowanie.

1. Ustala się podział obszaru objętego planem na jednostki urbanistyczne oznaczone: 0, 1, 2, 3, 4 i 5, w tym:

0. - tereny północne okalające Zatokę Elbląską, znajdujące się pomiędzy wałem Zatoki Elbląskiej a granicą gminy;

1. - tereny północno - zachodnie znajdujące się po lewej stronie rzeki Elbląg ograniczone od południa drogą powiatową KDZ;

2. - tereny północno - wschodnie ograniczone wschodnim wałem Zatoki Elbląskiej, drogą powiatową KDZ oraz linią kolejową;

3. - tereny środkowo - wschodnie znajdujące się po południowej stronie drogi KDZ oraz prawej stronie rzeki Elbląg;

4. - tereny środkowo - zachodnie znajdujące się po południowej i zachodniej stronie drogi KDZ oraz po lewej stronie rzeki Elbląg ograniczone - od południa drogą KDX;

5. - tereny południowe znajdujące się po południowej stronie drogi oznaczonej symbolem KDX do południowej granicy gminy.

2. Ustalenia szczegółowe odniesione do każdego symbolu ujęte zostały w poszczególnych kartach terenu.

§ 18. Karta terenu MN

1	Oznaczenie na rysunku planu: 1.1MN, 1.2MN, 1.3MN, 1.4MN, 1.5MN, 1.6MN, 1.7MN; 2.1MN, 2.2MN, 2.3MN, 2.4MN, 2.5MN, 2.6MN, 2.7MN, 2.8MN; 3.1MN, 3.2MN, 3.3MN, 3.4MN, 3.5MN, 3.6MN, 3.7MN, 3.8MN, 3.9MN, 3.10MN, 3.11MN, 3.12MN,
---	---

	3.13MN, 3.14MN, 3.15MN, 3.16MN, 3.17MN; 4.1MN, 4.2MN, 4.3MN, 4.4MN, 4.5MN, 4.6MN, 4.7MN, 4.8MN, 4.9MN, 4.10MN, 4.11MN, 4.12MN, 4.13MN, 4.14MN, 4.15MN, 4.16MN, 4.17MN, 4.18MN, 4.19MN, 4.20MN, 4.21MN, 4.22MN, 4.23MN, 4.24MN, 4.25MN, 4.26MN, 4.27MN, 4.28MN.
2	Powierzchnia terenu: 83,279 ha
3	Przeznaczenie, funkcja terenu Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, wolnostojąca.
4	Zasady ochrony i kształtowanie ład przestrzennego 1)obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy jak zaznaczono na rysunku: dla budynku mieszkalnego, dla budynków gospodarczych i garaży z uwzględnieniem pkt. 2; 2)garaż w linii budynku mieszkalnego, wysunięty do 2 m w stosunku do linii zabudowy budynku mieszkalnego lub cofnięty bez ograniczeń; 3)w przypadku braku ustaleń linii zabudowy obowiązują przepisy odrębne.
5	Zasada ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu 1)część obszaru planu objęta jest ochroną prawną: a)tereny oznaczone symbolem 1.4MN położone są w Specjalnym Obszarze Ochrony Siedlisk Zalew Wiślany i Mierzeja Wiślana (SOO) PLH 280007 oraz Obszarze Specjalnej Ochrony Ptaków Zalew Wiślany (OSO) PLB 280010, na tym terenie obowiązują przepisy odrębne, b)tereny oznaczone symbolem: 1.5MN, 1.6MN, 1.7MN, 4.23MN znajdują się w Obszarze Chronionego Krajobrazu Rzeki Nogat, na tym terenie obowiązują przepisy odrębne, c)tereny oznaczone symbolem: 2.2MN, 2.3MN, 2.4MN, 2.5MN, 2.6MN, 2.7MN, 2.8MN znajdują się w Obszarze Chronionego Krajobrazu Wysoczyzny Elbląskiej – Zachód, na tym terenie obowiązują przepisy odrębne, d)tereny oznaczone symbolem: 1.1MN, 1.2MN, 1.3MN znajdują się w otulinie Parku Krajobrazowego Wysoczyzny Elbląskiej, e)tereny oznaczone symbolem: 2.2MN, 2.3MN, 2.4MN, 2.5MN, 2.6MN, 2.7MN, 2.8MN znajdują się w pasie ochronnym brzegu morskiego – wszelkie zmiany sposobu zagospodarowania terenu zgodnie z przepisami odrębnymi. Obowiązują ustalenia §11; 2)teren zagrożony powodzią, jak oznaczono na rysunku planu. Obowiązuje § 11; 3)ochrona i utrzymanie istniejących zadrzewień.
6	Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury 1)na terenie oznaczonym symbolem 1.4MN znajduje się dom mieszkalny podcieniowy, drewniany z XIX w., (Nr w rejestrze – A – 1218) oraz na terenie oznaczonym symbolem 4.28MN dawny dwór, murowany, z XVII w., 3 ćw. XIX w., k XIX w. (Nr w rejestrze: - A-2752). Obiekty w/w wpisane są do Wojewódzkiego Rejestru Zabytków. Obowiązują ustalenia Rozdziału I, § 8 ust.1; 2)na terenie oznaczonym symbolem 3.1MN, 4.1MN, 4.4MN, 4.5MN, 4.19MN, 4.28MN znajdują się obiekty wpisane do Wojewódzkiej i Gminnej Ewidencji Zabytków - wyróżnione na rysunku planu - załączniku graficznym do uchwały, Obowiązują ustalenia Rozdziału I, § 8 ust.2; 3)tereny oznaczone symbolem część terenu 1.4MN, 4.1MN, część 4.17MN, 4.19MN, 4.20, 4.21MN, 4,27MN oraz 4.28MN znajdują się w strefie ochrony konserwatorskiej. Obowiązują ustalenia Rozdziału I, §8 ust.3; 4)tereny oznaczone symbolem 1.4MN, 1.5MN, 1.6MN, 1.7MN, 4.17MN, 4.18MN, 4.19MN, 4.20MN, 4.21MN, 4.27MN i 4.28MN znajdują się w strefie K - Ochrony Krajobrazu Kulturowego. Obowiązują ustalenia Rozdziału I, § 8 ust.5; 5)tereny oznaczone symbolem 2.2MN, 2.3MN, 2.4MN, 2.5MN, 2.6MN, 2.7MN, 2.8MN, 4.2MN, 4.3MN, 4.4MN, 4.5MN, 4.6MN, 4.7MN, 4.8MN, 4.9MN, 4.10MN, 4.11MN, 4.12MN, 4.13MN, 4.14MN, 4.15MN, 4.16MN, 4.17MN, 4.23MN, 4.24MN, 4.25MN, 4.26MN znajdują się w strefie Ochrony Ekspozycji oznaczonej symbolem E. Obowiązują ustalenia Rozdziału I, § 8 ust.6.
7	Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: Nie dotyczy.
8	Zasada zagospodarowania terenu, kształtowanie zabudowy 1)adaptacja istniejącej zabudowy. Dopuszcza się jej modernizację. W ramach określonej funkcji mogą być realizowane: a)budynki mieszkalne oraz garaż (max. 2 stanowiska) lub budynek mieszkalny połączony z garażem, o łącznej powierzchni ogólnej nieprzekraczającej 30 % powierzchni działki, b)budynki gospodarcze, c)podjazdy, infrastruktura techniczna dla zaopatrzenia obiektów w media, oraz mała architektura, taka jak: pergole, altanki, baseny, oczka wodne itp.,

	<p>d)obowiązuje zabezpieczenie budynków przed powodzią zgodnie §11.</p> <p>2)dla obiektów znajdujących się w strefach konserwatorskich lub objętych ochroną konserwatorską przy wszelkich pracach budowlanych obowiązują ustalenia Rozdziału I, § 8.</p> <p>3)ustalenia dla nowej zabudowy mieszkaniowej:</p> <p>a)wysokość budynku – od poziomu terenu (terpu) do kalenicy dachu maks. 9,5 m,</p> <p>b)liczba kondygnacji naziemnych: max. II, w tym poddasze użytkowe,</p> <p>c)dopuszcza się I kondygnację podziemną pod warunkiem zabezpieczenia przed podtopieniami, zgodnie z obowiązującymi normami,</p> <p>d)poziom posadzki parteru budynku (0,00) do 0,9 m nad poziom terenu (terpu),</p> <p>e)dach dwuspadowy o nachyleniu 30° do 45°, dopuszcza się dach wielospadowy z tym, że dłuższa kalenica będzie rozumiana jako kalenica główna,</p> <p>f)kalenica główna ustawiona: prostopadle do drogi (jeżeli działka graniczy z większą ilością dróg, do drogi wyższej klasy),</p> <p>g)pokrycie dachu: objekty powstające w strefie ochrony konserwatorskiej dachówką i innymi tradycyjnymi materiałami utrzymanymi w tradycyjnej kolorystyce, na pozostałym terenie dopuszcza się pokrycie dachówkopodobne z wykluczeniem koloru jaskrawo zielonego i niebieskiego;</p> <p>4)dla budynku gospodarczego (garażu):</p> <p>a)wysokość budynku od poziomu terenu do kalenicy – 4,0 - 5,5 m npt.,</p> <p>b)poziom posadowienia parteru budynku – nie ustala się,</p> <p>c)dach dwuspadowy, kąt nachylenia połaci dachu dostosować do użytych materiałów,</p> <p>d)kalenica główna ustawiona tak jak w budynku mieszkalnym,</p> <p>e)pokrycie dachu w identyczne lub w kolorze zbliżonym do dachu budynku mieszkalnego;</p> <p>5)na terenie zagrożonym powodzią obowiązuje podniesienie terenu pod zabudowę zgodnie z §12 ust. 3</p> <p>6)dla nowych inwestycji należy zastosować rozwiązania techniczne zabezpieczające przedmiotową inwestycję przed:</p> <p>a)wzrostem poziomu wód gruntowych do rzędnej + 1,25 m n.p.m.,</p> <p>b)budynek przed powodzią morską do rzędnej + 2,50 m n.p.m.,</p> <p>7)dopuszcza się wykonanie na działce oczka wodnego, które pozwoli na zebranie wody przy dużych opadach;</p> <p>8)powierzchnia zabudowy do 40% ogólnej powierzchni działki;</p> <p>9)udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej min. 60%;</p> <p>10)wskaźnik intensywności zabudowy od 0,1 do 1,0.</p>
9	<p>Dostępność komunikacyjna, parkingi</p> <p>1)bezpośredni dostęp do terenu zabezpieczają drogi publiczne lub wewnętrzne;</p> <p>2)miejsca postojowe w ilości zabezpieczającej potrzeby własne wynikające z funkcji realizować na terenie własnej działki (zgodnie z § 15 ust. 3).</p>
10	<p>Zasady podziału nieruchomości.</p> <p>1)ustala się podział terenu na niżej podanych warunkach:</p> <p>a)szerokość frontu działki – min. 20 m,</p> <p>b)powierzchnia działki budowlanej minimum 1500 m², dopuszcza się mniejszą powierzchnię działki jeżeli w wyniku podziału terenu pozostanie ostatnia działka mniejsza,</p> <p>c)każda działka będzie miała dostęp do drogi publicznej lub wewnętrznej;</p> <p>2)dopuszcza się wydzielenie mniejszej działki jeżeli będzie wydzielona będzie ostatnią działką z podziału lub na poszerzenie działki sąsiedniej.</p>
11	<p>Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy</p> <p>1)utrzymanie rowów melioracyjnych, zmiana systemu odwodnienia terenu dopuszczona zgodnie z przepisami odrębnymi;</p> <p>2)zakaz likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i leśnych;</p> <p>3)ochrona i utrzymanie zieleni niskiej i wysokiej wzdłuż rowów melioracyjnych;</p> <p>4)zakaz lokalizacji budowli wyższych niż 15,0 m npt., nie dotyczy inwestycji celu publicznego;</p> <p>5)ogrodzenia od strony ulicy realizować w sposób estetyczny, z wykluczeniem typowych elementów betonowych.</p>
12	<p>Zasady obsługi inżynierskiej</p> <p>1)zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej;</p> <p>2)ścieki do kanalizacji sanitarnej, do czasu jej wybudowania dopuszcza się czasowe odprowadzenia ścieków obowiązuje § 16;</p> <p>3)wody opadowe z dachów i terenów utwardzonych zagospodarować w granicach własnej działki;</p>

	4)ogrzewanie budynków własne, wykorzystujące źródła energii o ograniczonej emisji zanieczyszczenia środowiska lub paliwa odnawialne, preferowane: energia słoneczna, energia elektryczna, ekogroszek itp.
--	---

§ 19. Karta terenu MW

1	Oznaczenie na rysunku planu: 2.1MW, 4.1MW
2	Powierzchnia terenu: 0,45 ha
3	Przeznaczenie, funkcja terenu Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.
4	Zasady ochrony i kształtowanie ład przestrzennego 1)obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy od drogi publicznej, jak zaznaczono na rysunku planu; 2)w przypadku braku ustaleń linii zabudowy obowiązują przepisy odrębne.
5	Zasada ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu 1)ochrona środowiska naturalnego zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, w tym: a)teren oznaczony symbolem 2.1MW znajduje się w Obszarze Chronionego Krajobrazu Wysoczyzny Elbląskiej – Zachód, obowiązują przepisy odrębne, b)teren oznaczony symbolem 2.1MW znajduje się w pasie ochronnym brzegu morskiego – wszelkie zmiany sposobu zagospodarowania zgodnie z przepisami odrębnymi. Obowiązują ustalenia §11; 2)teren zagrożony powodzią, jak oznaczono na rysunku planu. Obowiązuje § 11 i 12; 3)ochrona i utrzymanie istniejących zadrzewień.
6	Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury 1)na terenie oznaczony symbolem 2.1MW (posesja nr 6) znajduje się budynek mieszkalny wpisany do Wojewódzkiej Ewidencji zabytków oraz do Gminnej Ewidencji Zabytków - wyróżniony na rysunku planu – załączniku graficznym do uchwały. Obowiązują ustalenia rozdziału I, § 8 ust.2; 2)teren 2.1MW znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej. Obowiązują ustalenia Rozdziału I, § 8 ust. 3; 3)teren 4.1MW znajdują się w strefie Ochrony Ekspozycji oznaczonej symbolem E. Obowiązują ustalenia Rozdziału I, § 8 ust. 6.
7	Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: Nie dotyczy.
8	Zasada zagospodarowania terenu, kształtowanie zabudowy 1)adaptacja istniejącej zabudowy. Dopuszcza się jej modernizację. W ramach określonej funkcji mogą być realizowane: a)budynki gospodarcze lub garaże, b)podjazdy, infrastruktura techniczna oraz mała architektura, c)zabezpieczenie przed powodzią zgodnie z §12 ust 3, pkt 6; 2)dla obiektów znajdujących się w strefach konserwatorskich lub objętych ochroną konserwatorską przy wszelkich pracach budowlanych obowiązują wskazówki Rozdziału I, § 8. Dla projektowanej zabudowy mieszkaniowej obowiązują ustalenia: a)wysokość budynku – od poziomu terenu do kalenicy dachu – maks. 12,0 m npt, b)liczba kondygnacji naziemnych: max. III, w tym poddasze użytkowe, c)dopuszcza się I kondygnację podziemną pod warunkiem zabezpieczenia przed podtopieniami, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi, d)dach wielospadowy o nachyleniu do 35°, e)kalenica główna ustawiona prostopadle do drogi, f)pokrycie dachu – dachówka; 3)dla budynku gospodarczego (garażu): a)wysokość budynku od poziomu terenu do kalenicy max. 6,5 m, b)dach dwuspadowy, kąt nachylenia połaci dachu dostosować do użytych materiałów, c)ustawienia kalenicy nie ustala się, d)pokrycie dachu tak jak w budynku mieszkalnym, dopuszcza się pokrycie materiałem dachówkopodobnym w kolorze dachówki naturalnej; 4)obowiązuje zastosowanie rozwiązań technicznych zabezpieczających budynki przed: a)wzrostem poziomu wód gruntowych do rzędnej + 1,25 m n.p.m., b)budynek przed powodzią morską do rzędnej + 2,50 m n.p.m.; 5)powierzchnia zabudowy do 35% ogólnej powierzchni działki; 6)ustala się udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej min. 20%, w tym udział zieleni wysokiej min. 30 % w stosunku do pow. biologicznie czynnej; 7)wskaźnik intensywności zabudowy od 0,1 do 1,2.

9	Dostępność komunikacyjna, parkingi 1)bezpośredni dostęp do terenu z drogi publicznej; 2)miejsca postojowe w ilości zabezpieczającej potrzeby własne wynikające z funkcji realizować na terenie własnej działki (zgodnie z § 15 ust. 3).
10	Zasady podziału nieruchomości. Nie dotyczy.
11	Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy 1)teren oznaczony symbolem 2.1MW znajduje się w pasie ochronnym brzegu morskiego, wszelkie zmiany sposobu zagospodarowania zgodnie z przepisami odrębnymi. Obowiązują ustalenia §11; 2)zakaz lokalizacji budowli wyższych niż 15,0 m npt., nie dotyczy inwestycji celu publicznego; 3)ogrodzenia od strony ulicy realizować w sposób estetyczny, z wykluczeniem typowych elementów betonowych.
12	Zasady obsługi inżynierskiej 1)energia elektryczna z sieci elektroenergetycznej; 2)woda z sieci wodociągowej; 3)ścieki do kanalizacji sanitarnej, do czasu jej wybudowania dopuszcza się czasowe odprowadzenia ścieków zgodnie z § 16; 4)wody opadowe zagospodarować na terenie własnej działki; 5)ogrzewanie budynków wykorzystujące źródła energii o ograniczonej emisji zanieczyszczenia środowiska lub paliwa odnawialne, preferowane: energia słoneczna, elektryczna, gaz, eko-groszek itp.

§ 20. Karta terenu RM

1	Oznaczenie na rysunku planu: 1.1RM, 1.2RM, 1.3RM, 1.4RM, 1.5RM, 1.6RM, 2.1RM, 2.2RM, 3.1RM, 3.2RM, 4.1RM, 4.2RM, 4.3RM, 4.4RM, 4.5RM, 4.6RM, 4.7RM, 4.8RM, 4.9RM, 4.10RM, 4.11RM.
2	Powierzchnia terenu: 17,36 ha
3	Przeznaczenie, funkcja 1)zabudowa zagrodowa związana z produkcją i obsługą gospodarki rolnej; 2)obowiązuje ograniczenie uciążliwości (§ 2, ust. 1 pkt 15 niniejszej uchwały) przy prowadzeniu produkcji zwierzęcej.
4	Zasady ochrony i kształtowanie ład przestrzennego 1)obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu; 2)w przypadku braku ustaleń linii zabudowy obowiązują przepisy odrębne.
5	Zasada ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu 1)ochrona środowiska naturalnego zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, część obszaru planu objęta jest ochroną prawną, na których obowiązują przepisy odrębne. Dotyczy to niżej opisanych terenów: a)tereny oznaczone symbolem: 1.1RM, 1.2RM, 1.3RM, 1.4RM, 1.5RM, 1.6RM znajdują się w Obszarze Chronionego Krajobrazu Rzeki Nogat, na tym terenie obowiązują przepisy odrębne, b)tereny oznaczone symbolem: 2.1RM, 2.2RM znajdują się w Obszarze Chronionego Krajobrazu Wysoczyzny Elbląskiej – Zachód, na tym terenie obowiązują przepisy odrębne, c)tereny oznaczone symbolem: 2.1RM, 2.2RM znajdują się w pasie ochronnym brzegu morskiego – wszelkie zmiany sposobu zagospodarowania terenu zgodnie z przepisami odrębnymi. Obowiązują ustalenia §11; 2)teren w części zagrożony powodzią, jak oznaczono na rysunku planu. Obowiązuje § 11; 3)ochrona i utrzymanie istniejących zadrzewień.
6	Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury 1)na terenie oznaczonym symbolem 4.2RM, 4.9RM, 4.10RM znajdują się obiekty wpisane do Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków oraz Gminnej Ewidencji Zabytków - wyróżnione na rysunku planu- załączniku graficznym do uchwały. Obowiązują ustalenia Rozdziału I, § 8 ust. 2; 2)część terenów oznaczonych symbolem 4.4RM, 4.9RM i 4.10RM znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej. Obowiązują ustalenia Rozdziału I, § 8 ust. 3; 3)tereny oznaczone symbolem 1.5RM, 4.4RM, 4.5RM, 4.6RM, 4.9RM i 4.10RM znajdują się w strefie K Ochrony Krajobrazu Kulturowego. Obowiązują ustalenia Rozdziału I, § 8 ust.5; 4)tereny oznaczone symbolem 1.1RM, 1.2RM, 1.3RM, 1.6RM, 2.1RM, 2.2RM, 4.1RM, 4.3RM, 4.4RM, 4.5RM, 4.6RM, 4.7RM, 4.8RM, 4.11RM znajdują się w strefie Ochrony Ekspozycji oznaczonej symbolem E. Obowiązują ustalenia Rozdziału I, § 8 ust.6.
7	Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: Nie dotyczy.
8	Zasada zagospodarowania terenu, kształtowanie zabudowy

	<p>Adaptacja istniejącej zabudowy. Dopuszcza się jej modernizację oraz rozbiórkę.</p> <p>1) w ramach określonej funkcji mogą być realizowane:</p> <p>a) budynki mieszkalne, budynki gospodarcze, garaże,</p> <p>b) podjazdy, infrastruktura techniczna dla zaopatrzenia obiektów w media oraz mała architektura: taka jak: pergole, altanki, baseny, oczka wodne itp.;</p> <p>2) dla obiektów znajdujących się w strefach konserwatorskich lub objętych ochroną konserwatorską przy wszelkich pracach budowlanych obowiązują przepisy odrębne;</p> <p>3) dla projektowanej zabudowy mieszkaniowej obowiązują ustalenia:</p> <p>a) budynek mieszkalny max. II kondygnacyjny,</p> <p>b) dopuszcza się I kondygnację podziemną pod warunkiem zabezpieczenia przed podtopieniami, zgodnie z obowiązującymi normami,</p> <p>c) wysokość budynku od poziomu terenu do kalenicy max. 9 m npt,</p> <p>d) dach dwuspadowy o nachyleniu 30° do 45°, lub jego kondygnacja,</p> <p>e) pokrycie dachu: dla budynków w strefie ochrony konserwatorskiej dachówką i innymi tradycyjnymi materiałami utrzymanymi w tradycyjnej kolorystyce, dla budynków pozostałych dopuszcza się pokrycie z materiałów dachówko podobnych z wykluczeniem koloru jaskrawozielonego i niebieskiego;</p> <p>4) dla projektowanej zabudowy gospodarczej obowiązują ustalenia:</p> <p>a) ilości kondygnacji nadziemnych i podziemnych nie ustala się,</p> <p>b) wysokość budynku do kalenicy max. do 12,0 m npt.;</p> <p>5) powierzchnia zabudowy do 30% powierzchni działki;</p> <p>6) powierzchnia biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki budowlanej min. 40%;</p> <p>7) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,1 do 0,8;</p> <p>8) z uwagi na zagrożenie powodzią obowiązują ustalenia § 11;</p> <p>9) dla nowych inwestycji należy zastosować rozwiązania techniczne zabezpieczające budynek przed:</p> <p>a) wzrostem poziomu wód gruntowych do rzędnej + 1,25 m n.p.m.,</p> <p>b) budynkiem przed powodzią morską do rzędnej + 2,50 m n.p.m.</p>
9	<p>Dostępność komunikacyjna, parkingi</p> <p>1) miejsca postojowe dla samochodów w ilości zabezpieczającej potrzeby własne, wynikające z funkcji, realizować na terenie własnej działki (zgodnie z § 15 ust. 3);</p> <p>2) dostęp do terenu z dróg istniejących lub wewnętrznych.</p>
10	Zasady podziału nieruchomości. Zgodnie z przepisami odrębnymi.
11	<p>Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy</p> <p>1) utrzymanie rowów melioracyjnych, zmiana systemu odwodnienia terenu zgodnie z przepisami odrębnymi;</p> <p>2) ogrodzenia od strony ulicy realizować z wykluczeniem typowych elementów betonowych.</p>
12	<p>Zasady obsługi inżynierskiej</p> <p>1) woda z sieci wodociągowej;</p> <p>2) energia elektryczna z sieci elektroenergetycznej;</p> <p>3) ścieki do kanalizacji sanitarnej do czasu jej wybudowania dopuszcza się czasowe odprowadzenia ścieków zgodnie z § 16;</p> <p>4) obowiązuje przy hodowli zwierząt szczelna płyta na nawóz i szczelny pojemnik na gnojowicę;</p> <p>5) ogrzewanie budynków wykorzystujące źródła energii o ograniczonej emisji zanieczyszczenia środowiska lub paliwa odnawialne, preferowane: energia słoneczna, elektryczna, gaz, ekogroszek itp.</p>

§ 21. Karta terenu U

1	Oznaczenie na rysunku planu: 2.1U, 3.1U, 4.1U, 4.2U, 4.3U, 4.4U, 4.5U, 4.6U, 4.7U, 4.8U, 4.9U
2	Powierzchnia terenu: 3,798 ha
3	<p>Przeznaczenie, funkcja</p> <p>1) teren przeznaczony pod funkcję usługową, np. handel, biura, rzemiosło, wytwórczość itp.;</p> <p>2) na terenie oznaczonym symbolem 4.5U dopuszcza się funkcję mieszkaniową;</p> <p>3) obowiązuje ograniczenie uciążliwości (§ 2, ust. 1 pkt 15 niniejszej uchwały).</p>
4	<p>Zasady ochrony i kształtowanie ładu przestrzennego</p> <p>1) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy od dróg pokazana na rysunku planu;</p> <p>2) w przypadku braku w niniejszej uchwale ustaleń linii zabudowy obowiązują przepisy odrębne.</p>
5	<p>Zasada ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu</p> <p>1) teren oznaczony symbolem 2.1U znajduje się w Obszarze Chronionego Krajobrazu Wysoczyzny Elbląskiej – Zachód, na tym terenie obowiązują przepisy odrębne;</p>

	<p>2)teren oznaczony symbolem 2.1U znajduje się w pasie ochronnym brzegu morskiego – wszelkie zmiany sposobu zagospodarowania zgodnie z przepisami odrębnymi. Obowiązują ustalenia §11;</p> <p>3)teren oznaczony symbolem 4.5U, 4,6U, 4.7 i 4.8U zagrożony powodzią, jak oznaczono na rysunku planu. Obowiązują § 11;</p> <p>4)ochrona środowiska naturalnego zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa;</p> <p>5)ochrona i utrzymanie istniejących zadrzewień.</p>
6	<p>Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury</p> <p>1)na terenie oznaczonym symbolem 4.5U znajduje się obiekt wpisany do Wojewódzkiej i Gminnej Ewidencji Zabytków wyróżniony na rysunku planu - załączniku graficznym do uchwały. Obowiązują ustalenia Rozdziału I, § 8 ust. 2;</p> <p>2)tereny oznaczone symbolem 4.5U, 4.6U, 4.7U i 4.8 znajdują się w strefie ochrony konserwatorskiej. Obowiązują ustalenia Rozdziału I, § 8 ust. 3;</p> <p>3)tereny oznaczone symbolem 4.6U, 4.7U znajdują się w strefie K Ochrony Krajobrazu Kulturowego. Obowiązują ustalenia Rozdziału I, § 8 ust.5;</p> <p>4)tereny oznaczone symbolem 4.1U, 4.2U, 4.3U i 4.4U znajdują się w strefie Ochrony Ekspozycji oznaczonej symbolem E. Obowiązują ustalenia Rozdziału I, § 8 ust.6.</p> <p>5)na terenie oznaczonym symbolem 4.7U znajduje się strefa OW 1 - ochrony archeologicznej (stanowisko archeologiczne AZP 14-50/3). Obowiązują ustalenia Rozdziału I, § 8 ust. 4.</p>
7	<p>Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: Nie dotyczy.</p>
8	<p>Zasada zagospodarowania terenu, kształtowanie zabudowy</p> <p>Podstawowe zasady zabudowy realizowanej w ramach określonej funkcji:</p> <p>1) adaptacja istniejącej zabudowy dopuszcza się jej modernizację, rozbiórkę. W ramach określonej funkcji mogą być realizowane:</p> <p>a)budynki usługowe, budynki gospodarcze, garaże,</p> <p>b)podjazdy, infrastruktura techniczna dla zaopatrzenia obiektów w media,</p> <p>2)dla obiektów znajdujących się w strefach konserwatorskich lub objętych ochroną konserwatorską przy wszelkich pracach budowlanych obowiązują przepisy odrębne;</p> <p>3) podstawowe parametry zabudowy dla nowych obiektów usługowych:</p> <p>a)wysokość budynku od poziomu terenu do kalenicy do 10,5 m npt.,</p> <p>b)liczba kondygnacji naziemnych do II kondygnacji łącznie z poddaszem użytkowym,</p> <p>c)dach dwuspadowy o nachyleniu 30° do 45°, lub jego kombinacji,</p> <p>d)pokrycie dachu: dla budynków w strefie ochrony konserwatorskiej dachówką i innymi tradycyjnymi materiałami utrzymanymi w tradycyjnej kolorystyce, dla budynków pozostałych dopuszcza się materiały dachówkopodobne z wykluczeniem koloru jaskrawo zielonego i niebieskiego;</p> <p>4) dla nowych obiektów gospodarczych ustala się:</p> <p>a)budynki realizować w głębi działki,</p> <p>b)zastosowanie materiałów na ścianach i dachu identyczne jak na budynku głównym;</p> <p>5)powierzchnia zabudowy do 40 % ogólnej powierzchni działki;</p> <p>6)udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki min. 25%;</p> <p>7)wskaźnik intensywności zabudowy od 0,1 do 1,0.</p>
9	<p>Dostępność komunikacyjna, parkingi</p> <p>1)bezpośredni dostęp do terenu zabezpieczając drogi dojazdowe lub wewnętrzne;</p> <p>2)miejsca postojowe, wynikające z funkcji (zgodnie z § 15 ust. 3), realizować na działce do której jest tytuł prawny.</p>
10	<p>Zasady podziału nieruchomości.</p> <p>1) dopuszcza się podział terenu przy zachowaniu niżej podanych warunków:</p> <p>a)powierzchnia działki nie mniejsza niż 1000 m²,</p> <p>b)szerokości frontu działki nie ustala się.</p>
11	<p>Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: Zgodnie przepisami odrębnymi.</p>
12	<p>Zasady obsługi inżynierskiej</p> <p>1)woda z sieci wodociągowej;</p> <p>2)energia elektryczna z sieci elektroenergetycznej;</p> <p>3)do sieci kanalizacji sanitarnej, do czasu jej wybudowania dopuszcza się czasowe odprowadzenia ścieków jak ustalono w § 16;</p>

4)ogrzewanie budynków wykorzystujące źródła energii o ograniczonej emisji zanieczyszczenia środowiska lub paliwa odnawialne, preferowane: energia słoneczna, elektryczna, gaz, ekogroszek itp.

§ 22. Karta terenu MN/U

1	Oznaczenie na rysunku planu: 4.1MN/U, 4.2MN/U, 4.3MN/U
2	Powierzchnia terenu: 2,97 ha
3	Przeznaczenie, funkcja terenu: 1)funkcja terenu: teren przeznaczony pod funkcję mieszkaniowo-usługową, (usługi do 45% pow. zabudowy), w ramach usług: usługi nieuciążliwe takie jak handel, pracownie, biura, rzemiosło itp.; 2)obowiązuje ograniczenie uciążliwości (§ 2, ust. 1 pkt 15 niniejszej uchwały).
4	Zasady ochrony i kształtowanie ładu przestrzennego 1)ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy jak pokazano na rysunku planu; 2)jeżeli w niniejszej uchwale nie wrysowano linii zabudowy w takim przypadku obowiązują przepisy odrębne.
5	Zasada ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu 1)ochrona środowiska naturalnego zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa; 2)ochrona i utrzymanie istniejących zadrzewień.
6	Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury 1) teren oznaczony symbolem 4.1.MN/U znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej. Obowiązują ustalenia Rozdziału I, § 8 ust. 3; 2)tereny oznaczone symbolem 4.1MN/U, 4.2MN/U i 4.3MN znajdują się w strefie Ochrony Ekspozycji oznaczonej symbolem E. Obowiązują ustalenia Rozdziału I, § 8 ust.6.
7	Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: Nie dotyczy.
8	Zasada zagospodarowania terenu, kształtowanie zabudowy 1)adaptacja istniejącej zabudowy, dopuszcza się jej modernizację oraz rozbiórkę. 2)w ramach określonej funkcji mogą być realizowane: a)budynek usługowy z mieszkaniem lub budynek usługowy i odrębny budynek mieszkalny; b)garaż - max. 2 miejsca, c)podjazdy, infrastruktura techniczna dla zaopatrzenia obiektów w media oraz mała architektura w formie pergoli, altanek, basenu, oczek wodnych itp.; 3)dla obiektów znajdujących się w strefach konserwatorskich lub objętych ochroną konserwatorską przy wszelkich pracach budowlanych obowiązują przepisy odrębne; 4)dla projektowanej zabudowy mieszkaniowo - usługowej, usługowej lub mieszkaniowej obowiązuje: a)wysokość zabudowy od poziomu terenu (zgodnie z prawem budowlanym) lub terpu do kalenicy dachu – max. 10,5 m, b)wysokość do II kondygnacji, łącznie z poddaszem użytkowym, dopuszcza się I kondygnację podziemną pod warunkiem zabezpieczenia przed podtopieniami, zgodnie z obowiązującymi normami, c)poziom posadowienia posadzki parteru dla ochrony przed zalaniem wodą gruntową na poziomie +1,25 m n.p.m. i powodzią morską na poziomie +2,50 m n.p.m., d)dach dwuspadowy o nachyleniu 30° – 45° lub jego kombinacja, e)pokrycie dachu: dla budynków w strefie konserwatorskiej dachówką tradycyjną, dla budynków pozostałych pokryciem dachówkopodobnym w kolorze dachówki naturalnej, czerwonym, brązowym lub grafitowym; 5)dla budynku garażowego obowiązuje: a)wysokość max. do 4,0 – 5,5 m. npt., b)poziom posadowienia posadzki parteru dla ochrony przed zalaniem wodą gruntową na poziomie +1,25 m n.p.m. i powodzią morską na poziomie +2,50 m n.p.m., c)pokrycie dachu – jednakowym dla wszystkich budynków na działce budowlanej, d)obowiązuje podniesienie terenu pod zabudowę; 5)dla nowych budynków należy zastosować rozwiązania techniczne zabezpieczające przedmiotową inwestycje przed: a)wzrostem poziomu wód gruntowych do rzędnej + 1,25 m n.p.m., b)budynek przed powodzią morską do rzędnej + 2,50 m n.p.m., 6)powierzchnia zabudowy maks. do 40% ogólnej powierzchni działki; 5)udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej min. 30%; 6)wskaźnik intensywności zabudowy od 0,1 do 1,0;

	7)dopuszcza się wykonanie oczka wodnego, które pozwoli na osuszenie terenów, podtapianych przy dużych opadach.
9	Dostępność komunikacyjna, parkingi 1)bezpośredni dostęp do terenu zabezpieczają drogi wewnętrzne; 2)miejsca postojowe w ilości zabezpieczającej potrzeby własne, wynikające z funkcji, realizować na terenie własnej działki.
10	Zasady podziału nieruchomości. 1)ustala się podział terenu na niżej podanych warunkach: a)powierzchnia nowej działki nie mniejsza niż 1500 m ² , b)szerokości frontu działki nie ustala się, c)bezpośredni dostęp do drogi publicznej lub wewnętrznej.
11	Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy 1)szczególnie estetycznie realizować elewacje frontowe; 2)wyklucza się realizacje ogrodzeń z typowych segmentów betonowych od strony dróg publicznych.
12	Zasady obsługi inżynierskiej woda z sieci wodociągowej; energia elektryczna z sieci elektroenergetycznej; ścieki do sieci kanalizacji sanitarnej do czasu jej wybudowania dopuszcza się czasowe odprowadzenia ścieków jak ustalono w § 16; ogrzewanie budynków wykorzystujące źródła energii o ograniczonej emisji zanieczyszczenia środowiska lub paliwa odnawialne, preferowane: energia słoneczna, energia elektryczna, ekogroszek itp.

§ 23. Karta terenu U/MN

1	Oznaczenie na rysunku planu: 3.1U/MN, 3.2U/MN, 3.3U/MN, 3.4U/MN, 4.1U/MN
2	Powierzchnia terenu: 4,211 ha
3	Przeznaczenie, funkcja terenu 1) funkcja terenu: teren przeznaczony pod funkcję usługowo - mieszkaniową, funkcja podstawowa: usługi nieuciążliwe takie jak: handel, gastronomia, biura, rzemiosło, funkcja uzupełniająca: mieszkanie związane z funkcją główną max. dwa lokale (mieszkanie do 50 % powierzchni ogólnej zabudowy), dopuszcza się nieuciążliwą działalność systemu transportowego i przeladunkowego; 2) obowiązuje ograniczenie uciążliwości (§ 2, ust. 1 pkt 15 niniejszej uchwały); 3) wykluczenia: przemysł, wytwórczość uciążliwa, handel o powierzchni większej niż 200 m ² , stacje paliw, warsztaty powodujące ponadnormatywny hałas oraz zapylenie.
4	Zasady ochrony i kształtowanie ładu przestrzennego Ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy jak pokazano na rysunku planu, w przypadku braku ustaleń linii zabudowy obowiązują przepisy odrębne.
5	Zasada ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu ochrona środowiska naturalnego zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa; ochrona i utrzymanie istniejących zadrzewień.
6	Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury: Teren oznaczony symbolem 4.1U/MN znajduje się w strefie Ochrony Ekspozycji oznaczonej symbolem E. Obowiązują ustalenia Rozdziału I, § 8 ust.6.
7	Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania

8	<p>przestrzeni publicznych: Nie dotyczy.</p> <p>Zasada zagospodarowania terenu, kształtowanie zabudowy</p> <p>w ramach funkcji podstawowej adaptacja istniejącej zabudowy, jej remont i modernizacja oraz rozbiórka, dopuszcza się w ramach określonej funkcji:</p> <p>budynki usługowe z mieszkaniem lub odrębny budynek usługowy i odrębny budynek mieszkalny, garaże,</p> <p>podjazdy, infrastruktura techniczna dla zaopatrzenia obiektów w media oraz mała architektura w formie pergoli, altanek, basenu, oczek wodnych itp.;</p> <p>dla obiektów znajdujących się w strefach konserwatorskich lub objętych ochroną konserwatorską przy wszelkich pracach budowlanych obowiązują wytyczne Rozdziału I § 8;</p> <p>dla projektowanej zabudowy mieszkaniowo - usługowej, usługowej i mieszkaniowej obowiązuje:</p> <p>wysokość max. do II kondygnacji, łącznie z poddaszem, dopuszcza się I kondygnację podziemną pod warunkiem zabezpieczenia przed podtopieniami, zgodnie z obowiązującymi normami,</p> <p>wysokość zabudowy do kalenicy dachu – max. 10,5 m, poziom posadowienia posadzki parteru dla ochrony przed zalaniem wodą gruntową na poziomie +1,25 m n.p.m. i powodzią morską na poziomie +2,50 m n.p.m., dach dwuspadowy o nachyleniu 30° - 45°, lub jego kombinacja,</p> <p>pokrycie dachu: dachówką lub materiałem dachówkopodobnym w kolorze dachówki naturalnej, czerwonym, brązowym lub grafitowym;</p> <p>w ramach zabudowy gospodarczej i garażu obowiązują ustalenia:</p> <p>wysokość budynku nie wyższa niż 6,5 m npt.,</p> <p>pokrycie dachu identyczne jak na budynku głównym,</p> <p>dla nowych inwestycji należy zastosować rozwiązania techniczne zabezpieczające przedmiotową inwestycje przed:</p> <p>wzrostem poziomu wód gruntowych do rzędnej + 1,25 m n.p.m.,</p> <p>budynkiem przed powodzią morską do rzędnej + 2,50 m n.p.m.;</p> <p>powierzchnia zabudowy do 60 % ogólnej powierzchni działki;</p> <p>udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej min. 10%, w tym udział zieleni wysokiej min. 20 % w stosunku do powierzchni biologicznie czynnej działki;</p> <p>wskaźnik intensywności zabudowy od 0,1 do 1,2;</p> <p>dopuszcza się wykonanie oczka wodnego, które pozwoli na osuszenie terenów podtapianych przy dużych opadach.</p>
9	<p>Dostępność komunikacyjna, parkingi</p> <p>bezpośredni dostęp do terenu z dróg sąsiednich;</p> <p>miejsca postojowe w ilości zabezpieczającej potrzeby, wynikające z funkcji i prowadzonej działalności gospodarczej (zgodnie z §15 ust. 3), realizować na</p>

	terenie własnej działki.
10	Zasady podziału nieruchomości. ustala się podział terenu na niżej podanych warunkach: powierzchnia działki nie mniejsza niż 1500 m ² szerokości frontu działki nie ustala się, dopuszcza się wydzielenie mniejszej działki jeżeli będzie ostatnią wynikającą z podziału lub wydzielona na powiększenie działki sąsiedniej.
11	Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy zakaz budowy w miejscach oznaczonych jako skupiska drzew i krzewów. Tereny podmokłe dopuszczone do zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi; szczególnie estetycznie realizować elewacje frontowe oraz ogrodzenia od strony ulicy.
12	Zasady obsługi inżynierskiej woda z sieci: wodociągowej, energia elektryczna z sieci elektroenergetycznej. ścieki do sieci kanalizacji sanitarnej, do czasu jej wybudowania dopuszcza się czasowe odprowadzenia ścieków jak w § 16. ogrzewanie budynków wykorzystujące źródła energii o ograniczonej emisji zanieczyszczenia środowiska lub paliwa odnawialne, preferowane: energia słoneczna, elektryczna, gaz, ekogroszek itp.

§ 24. Karta terenu P/U

1	Oznaczenie na rysunku planu 2.1P/U, 4.1P/U, 4.2P/U
2	Powierzchnia terenu: 1,138 ha
3	Przeznaczenie, funkcja terenu 1) teren przeznaczony pod funkcję przemysłowo - usługową; w ramach funkcji: przemysł o ograniczonej uciążliwości, magazyny, składy, w tym także związane z obsługą rolnictwa; 2) obowiązuje ograniczenie uciążliwości (§ 2, ust. 1 pkt 15 niniejszej uchwały); 3) wykluczenia: zabudowa mieszkaniowa.
4	Zasady ochrony i kształtowanie ład przestrzennego Ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy od strony ulic tak jak pokazano na rysunku planu, pozostałe w głębi działki z zachowaniem przepisów szczególnych.
5	Zasada ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu ochrona środowiska naturalnego zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa; teren oznaczony symbolem 2.1P/U znajduje się w Obszarze Chronionego Krajobrazu Wysoczyzny Elbląskiej – Zachód, zgodnie z przepisami odrębnymi; teren oznaczony symbolem 2.1P/U znajduje się w pasie ochronnym brzegu morskiego – wszelkie zmiany sposobu zagospodarowania terenu zgodnie z przepisami odrębnymi. Obowiązuje §11; ochrona i utrzymanie istniejących zadrzewień.
6	Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury Tereny oznaczone symbolem 2.1P/U, 4.1P/U, 4.2P/U

	znajdują się w strefie Ochrony Ekspozycji oznaczonej symbolem E. Obowiązują ustalenia Rozdziału I, § 8 ust.6.
7	Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: Nie dotyczy.
8	<p>Zasada zagospodarowania terenu, kształtowanie zabudowy adaptacja istniejącej zabudowy, jej remont, modernizacja oraz rozbiórka. W ramach określonej funkcji ustala się: budynki usługowe, budynki produkcyjne, budynki magazynowe i garaże, podjazdy, infrastruktura techniczna dla zaopatrzenia obiektów w media; dla obiektów znajdujących się w strefach konserwatorskich przy wszelkich pracach budowlanych obowiązują przepisy odrębne; dla projektowanej zabudowy obowiązują ustalenia: wysokość budynków do kalenicy dachu – max. 12,0 m, poziom posadzki parteru – nie ustala się, dach o nachyleniu 20° do 35° dwuspadowy, dopuszcza się dach płaski, pokrycie dachu: dachówką tradycyjną, dopuszcza się materiał dachówko podobny w kolorze dachówki naturalnej, czerwonym, brązowym lub grafitowym; dla nowych inwestycji należy zastosować rozwiązania techniczne zabezpieczające przedmiotową inwestycję przed: wzrostem poziomu wód gruntowych do rzędnej + 1,25 m n.p.m., budynek przed powodzią morską do rzędnej + 2,50 m n.p.m. powierzchnia zabudowy do 50 % ogólnej powierzchni działki; udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej min. 20%, w tym udział zieleni wysokiej min. 30 % w stosunku do pow. biologicznie czynnej działki; wskaźnik intensywności zabudowy od 0,1 do 0,8.</p>
9	<p>Dostępność komunikacyjna, parkingi bezpośredni dostęp do terenu z dróg sąsiadujących z terenem istniejących lub projektowanych; miejsca postojowe w ilości zabezpieczającej potrzeby, wynikające z funkcji i prowadzonej działalności gospodarczej (zgodnie z §15 ust. 3), realizować na terenie własnej działki.</p>
10	<p>Zasady podziału nieruchomości. ustala się podział terenu na niżej podanych warunkach: powierzchnia nowo wydzielonej działki nie mniejsza niż 1500 m², szerokości frontu działki nie ustala się.</p>
11	<p>Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy szczególnie estetycznie realizować elewacje frontowe; zakaz realizacji ogrodzeń od drogi z powtarzalnych elementów betonowych.</p>

12	<p>Zasady obsługi inżynierskiej woda z sieci wodociągowej; energia elektryczna z sieci elektroenergetycznej; odprowadzenie ścieków do kanalizacji sanitarnej, do czasu jej wybudowania dopuszcza się czasowe odprowadzenia ścieków jak w § 16; ogrzewanie budynków wykorzystujące paliwa o ograniczonej emisji zanieczyszczenia do środowiska, preferowane: energia słoneczna, gaz, elektryczna, gaz, ekogroszek itp..</p>
----	---

§ 25. Karta terenu P/MN

1	Oznaczenie na rysunku planu: 2.1P/MN
2	Powierzchnia terenu: 1,174 ha
3	<p>Przeznaczenie, funkcja terenu 1) teren przeznaczony pod funkcję produkcyjną, łączoną z funkcją mieszkalną związaną z zakładem, w tym: produkcja o ograniczonej uciążliwości, magazyny, składy; 2) obowiązuje ograniczenie uciążliwości (§ 2, ust. 1 pkt 15 niniejszej uchwały).</p>
4	<p>Zasady ochrony i kształtowanie ład przestrzennego Ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy od ulicy tak jak pokazano na rysunku planu, pozostałe z zachowaniem przepisów szczególnych.</p>
5	<p>Zasada ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu ochrona środowiska naturalnego zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa oraz ochrona i utrzymanie istniejących zadrzewień. teren oznaczony symbolem 2.1P/MN znajduje się w Obszarze Chronionego Krajobrazu Wysoczyzny Elbląskiej – Zachód, zgodnie z przepisami odrębnymi; teren oznaczony symbolem 2.1P/MN znajduje się w pasie ochronnym brzegu morskiego – wszelkie zmiany sposobu zagospodarowania terenu zgodnie z przepisami odrębnymi. Obowiązuje §11.</p>
6	<p>Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury Teren znajduje się w strefie Ochrony Ekspozycji oznaczonej symbolem E. Obowiązują ustalenia Rozdziału I, § 8 ust.6.</p>
7	Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: Nie dotyczy.
8	<p>Zasada zagospodarowania terenu, kształtowanie zabudowy w ramach określonej funkcji mogą być realizowane: budynek mieszkalny, budynki niezbędne do prowadzenia działalności gospodarczej, dopuszcza się realizację mieszkania łączonego z budynkiem produkcyjnym, magazynowym lub innym, podjazdy, infrastruktura techniczna w postaci sieci i urządzeń, mała architektura w formie pergoli, altanek, basenu, oczek wodnych itp., pod zabudowę teren musi być podniesiony do wysokości min. 1,30 m n.p.m.; dla projektowanego budynku mieszkalnego obowiązują</p>

	<p>ustalenia:</p> <p>wysokość max. do II kondygnacji, łącznie z poddaszem, dopuszcza się I kondygnację podziemną pod warunkiem zabezpieczenia przed podtopieniami, zgodnie z obowiązującymi normami,</p> <p>wysokość zabudowy do kalenicy dachu – max. 9,0 m, dach dwuspadowy o nachyleniu 30° do 45°, dopuszcza się jego kombinację,</p> <p>pokrycie dachu – materiałami tradycyjnymi lub nowoczesnymi w kolorze dachówki naturalnej, czerwonym, brązowym lub grafitowym;</p> <p>dla projektowanych budynków produkcyjnych, magazynowych i innych obowiązuje:</p> <p>wysokość zabudowy do kalenicy dachu – max. 12,0 m, dach dwuspadowy o nachyleniu 18° do 35° dwuspadowy, dopuszcza się dach płaski,</p> <p>pokrycie dachu – dachówką lub materiałem dachówkopodobnym w kolorze dachówki naturalnej, czerwonym, brązowym lub grafitowym, dla dachu płaskiego pokrycia nie ustala się.</p> <p>należy zastosować rozwiązania techniczne zabezpieczające budynki przed:</p> <p>wzrostem poziomu wód gruntowych do rzędnej + 1,25 m n.p.m.,</p> <p>budynkiem przed powodzią morską do rzędnej + 2,50 m n.p.m.;</p> <p>powierzchnia zabudowy do 60 % ogólnej powierzchni działki;</p> <p>udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej min. 20%, w tym udział zieleni wysokiej min. 30 % w stosunku do powierzchni biologicznie czynnej działki;</p> <p>wskaźnik intensywności zabudowy od 0,3 do 1,2.</p>
9	<p>Dostępność komunikacyjna, parkingi</p> <p>bezpośredni dostęp do terenu z drogi publicznej lub wewnętrznej;</p> <p>miejsca postojowe w ilości zabezpieczającej potrzeby, wynikające z funkcji i prowadzonej działalności gospodarczej (zgodnie z § 15 ust. 3), realizować na terenie własnej działki.</p>
10	<p>Zasady podziału nieruchomości.</p> <p>ustala się podział terenu na niżej podanych warunkach:</p> <p>powierzchnia działki nie mniejsza niż 1500 m²,</p> <p>szerokości frontu działki nie ustala się,</p> <p>dopuszcza się wydzielenie mniejszej powierzchni działki pod budowę drogi powiększenie działki sąsiedniej.</p>
11	<p>Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy</p> <p>Szczególnie starannie realizować ogrodzenia od strony linii kolejowej.</p>
12	<p>Zasady obsługi inżynierskiej</p> <p>woda z sieci wodociągowej;</p> <p>energia elektryczna z sieci elektroenergetycznej;</p> <p>ścieki do kanalizacji sanitarnej do czasu jej wybudowania dopuszcza się czasowe odprowadzenia</p>

ścieków jak w § 16;
ogrzewanie budynków wykorzystujące paliwa o ograniczonej emisji zanieczyszczenia środowiska, preferowane: energia słoneczna, gaz, energia elektryczna, ekogroszek itp.

§ 26. Karta terenu UP/MN

1	Oznaczenie na rysunku planu: 3.1UP/MN, 3.2UP/MN
2	Powierzchnia terenu: 1,231 ha
3	Przeznaczenie: 1) teren przeznaczony pod funkcję usługowo – produkcyjną, łączoną z funkcją mieszkaniową: w ramach funkcji: produkcja o ograniczonej uciążliwości, magazyny, składy, w tym związane z obsługą rolnictwa; 2) obowiązuje ograniczenie uciążliwości (§ 2, ust. 1 pkt 15 niniejszej uchwały).
4	Zasady ochrony i kształtowanie ład przestrzennego obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy jak zaznaczono na rysunku; w przypadku braku w niniejszej uchwale ustaleń linii zabudowy obowiązują przepisy odrębne.
5	Zasada ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: ochrona środowiska naturalnego zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa; ochrona i utrzymanie istniejących zadrzewień.
6	Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury. Nie dotyczy.
7	Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych. Nie dotyczy.
8	Zasada zagospodarowania terenu, kształtowanie zabudowy: adaptacja istniejącej zabudowy, jej modernizacja i rozbiórka. W ramach zabudowy ustala się: budynki produkcyjne i usługowe i inne niezbędne do prowadzenia działalności gospodarczej, budynek mieszkalny lub mieszkanie w zabudowie gospodarczej, podjazdy, infrastruktura techniczna dla zaopatrzenia obiektów w media, mała architektura w formie pergoli, altanek, basenu, oczek wodnych itp., dla budynku mieszkalnego obowiązują ustalenia: wysokość max. do II kondygnacji, łącznie z poddaszem, dopuszcza się I kondygnację podziemną pod warunkiem zabezpieczenia przed podtopieniami, zgodnie z obowiązującymi normami, wysokość zabudowy do kalenicy dachu – max. 10,5 m, poziom posadzki parteru (0.00) - max. do 0,9 m npt. (terpu), dach o nachyleniu 30° do 45° dwuspadowy lub jego kombinacja, pokrycie dachu – dachówką, dopuszcza się materiały dachówkopodobne w kolorze dachówki naturalnej, czerwonym, brązowym lub grafitowym; dla projektowanych budynków produkcyjnych, magazynowych i innych obowiązuje:

	<p>wysokość zabudowy do kalenicy dachu – max. 12,0 m, poziom posadzki parteru (0.00) min. 1,2 m n.p.m., dach o nachyleniu 18° do 35° dwuspadowy, dopuszcza się dach płaski,</p> <p>pokrycie dachu – dachówką lub materiałem dachówkopodobnym w kolorze dachówki naturalnej, czerwonym, brązowym lub grafitowym, dla dachu płaskiego pokrycia nie ustala się;</p> <p>powierzchnia zabudowy do 60 % ogólnej powierzchni działki;</p> <p>udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej min. 20%, w tym udział zieleni wysokiej min. 30 % w stosunku do pow. biologicznie czynnej działki;</p> <p>wskaźnik intensywności zabudowy od 0,2 do 1,2.</p>
9	<p>Dostępność komunikacyjna, parkingi</p> <p>bezpośredni dostęp do terenu z drogi wewnętrznej;</p> <p>miejsca postojowe w ilości zabezpieczającej potrzeby, wynikające z prowadzonej działalności gospodarczej (zgodnie z § 15 ust. 3), realizować na terenie własnej działki.</p>
10	<p>Zasady podziału nieruchomości: Zgodnie z przepisami odrębnymi.</p>
11	<p>Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: Nie dotyczy.</p>
12	<p>Zasady obsługi inżynierskiej</p> <p>woda z sieci wodociągowej;</p> <p>energia elektryczna z sieci elektroenergetycznej;</p> <p>ścieki do sieci kanalizacji sanitarnej do czasu jej wybudowania dopuszcza się czasowe odprowadzenia ścieków jak w § 16;</p> <p>ogrzewanie budynków wykorzystujące paliwo o ograniczonej emisji zanieczyszczenia do środowiska, preferowane: energia słoneczna, energia elektryczna, olej itp.</p>

§ 27. Karta terenu RU

1	Oznaczenie na rysunku planu: 2.1RU i 4.1RU
2	Powierzchnia terenu: 4,073 ha
3	<p>Przeznaczenie, funkcja terenu</p> <p>1) teren przeznaczony pod funkcję usługowo – produkcyjną dla rolnictwa; w ramach funkcji: produkcja, przetwórstwo, rzemiosło, usługi oraz biura i magazyny związane z rolnictwem i przetwórstwem rolnym;</p> <p>3) obowiązuje ograniczenie uciążliwości (§ 2, ust. 1 pkt 15 niniejszej uchwały);</p> <p>4) wykluczenia: zabudowa mieszkaniowa.</p>
4	<p>Zasady ochrony i kształtowanie ład przestrzennego</p> <p>Ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy od strony drogi tak jak pokazano na rysunku planu, pozostałe w głębi działki z zachowaniem przepisów szczególnych.</p>
5	<p>Zasada ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu</p> <p>ochrona środowiska naturalnego zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa;</p> <p>ochrona i utrzymanie istniejących zadrzewień;</p>

	terem oznaczony symbolem 2.1RU znajduje się w pasie ochronnym brzegu morskiego – wszelkie zmiany sposobu zagospodarowania terenu zgodnie z przepisami odrębnymi. Obowiązuje §11.
6	Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury Tereny: 2.1U, 4.1RU znajdują się w strefie E Ochrony Ekspozycji. Obowiązują ustalenia Rozdziału I, § 8 ust.6.
7	Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych. Nie dotyczy.
8	Zasada zagospodarowania terenu, kształtowanie zabudowy adaptacja istniejącej zabudowy, dopuszcza się jej modernizację oraz rozbiórkę. W ramach zabudowy terenu: budynki gospodarcze, magazynowo – składowe, budynki usługowe, przemysłowe, biurowo - socjalne, podjazdy, infrastruktura techniczna dla zaopatrzenia obiektów w media oraz mała architektura; dla projektowanej zabudowy obowiązują ustalenia: wysokość budynków do kalenicy dachu – max. 12,0 m, poziom posadzki nie określa się, dach dwuspadowy o nachyleniu 18° do 35° lub jego kombinacja, dopuszcza się dach płaski, pokrycie dachu – materiałami tradycyjnymi lub nowoczesnymi, w kolorze dachówki naturalnej, czerwonym, brązowym lub grafitowym; dla dachu płaskiego pokrycia nie ustala się. należy zastosować rozwiązania techniczne zabezpieczające inwestycję przed: wzrostem poziomu wód gruntowych do rzędnej + 1,25 m n.p.m., budynek przed powodzią morską do rzędnej + 2,50 m n.p.m.; powierzchnia zabudowy do 60 % ogólnej powierzchni działki; udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej min. 30%; wskaźnik intensywności zabudowy od 0,1 do 1,2.
9	Dostępność komunikacyjna, parkingi bezpośredni dostęp do terenu z drogi publicznej; miejsca postojowe w ilości zabezpieczającej potrzeby, wynikające z funkcji i prowadzonej działalności gospodarczej (zgodnie z § 15 ust. 3), realizować na terenie własnej działki.
10	Zasady podziału nieruchomości. Zgodnie z przepisami odrębnymi.
11	Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy Teren znajduje się w strefie Ochrony Ekspozycji oznaczonej symbolem E. Obowiązują ustalenia Rozdziału I, § 8 ust.6.
12	Zasady obsługi inżynierskiej woda z sieci wodociągowej; energia elektryczna z sieci elektroenergetycznej; ścieki docelowo do kanalizacji sanitarnej do czasu jej

	<p>wybudowania dopuszcza się czasowe odprowadzenia ścieków jak w § 16;</p> <p>ogrzewanie budynków wykorzystujące paliwa o ograniczonej emisji zanieczyszczenia do środowiska, preferowane: energia słoneczna, gaz, energia elektryczna, ekogroszek itp.</p>
--	---

§ 28. Karta terenu US

1	Oznaczenie na rysunku planu: 4.1US
2	Powierzchnia terenu: 3,117 ha
3	Przeznaczenie, funkcja terenu Funkcja: teren przeznaczony pod funkcję sportu i rekreacji (boisko sportowe).
4	Zasady ochrony i kształtowanie ład przestrzennego. Zgodnie z przepisami odrębnymi.
5	Zasada ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu ochrona środowiska naturalnego zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa; powierzchnia biologicznie czynna min. 30% w stosunku do powierzchni działki budowlanej; ochrona i utrzymanie istniejących zadrzewień; teren zagrożony powodzią, jak oznaczono na rysunku planu. Obowiązuje § 11 i 12.
6	Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury Teren znajduje się w strefie E Ochrony Ekspozycji. Obowiązują ustalenia Rozdziału I, § 8 ust.6.
7	Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych Teren stanowi przestrzeń publiczną, zagospodarowanie terenu zgodnie z ust. 8.
8	Zasada zagospodarowania terenu, kształtowanie zabudowy podstawowe obiekty i zasady zagospodarowania realizowanego w ramach funkcji: boisko do gier zespołowych, w tym piłki ręcznej, nożnej, lekkoatletyki, budynek socjalny, w którym winny się znaleźć toalety, przebieralnia itp.: wysokość max. 7,5 m; max. powierzchnia ogólna budynku ok. 100 m ² , dach wysoki dwuspadowy, kryty materiałami tradycyjnymi lub nowoczesnymi, w kolorze dachówki naturalnej, dopuszcza się również kolor czerwony, brązowy lub grafitowy, mała architektura w postaci ławek, koszy na śmieci, ewentualnie ławek dla kibiców, itp., wokół boiska od strony południowej i zachodniej należy nasadzić szpaler drzew i szpaler krzewów. powierzchnia zabudowy do 10 % ogólnej powierzchni działki; wskaźnik intensywności zabudowy od 0,01 do 0,2.
9	Dostępność komunikacyjna, parkingi bezpośredni dostęp do terenu z drogi wewnętrznej; miejsca postojowe w ilości zabezpieczającej potrzeby wynikające z funkcji i prowadzonej działalności gospodarczej (zgodnie z § 15 ust. 3) realizować na

	terenie własnej działki.
10	Zasady podziału nieruchomości. Nie ustala się.
11	Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: Teren znajduje się w strefie E Ochrony Ekspozycji. Obowiązują ustalenia Rozdziału I, § 8 ust.6.
12	Zasady obsługi inżynierskiej woda z sieci wodociągowej; energia elektryczna z sieci elektroenergetycznej; ścieki do kanalizacji sanitarnej; ogrzewanie budynków wykorzystujące paliwo o ograniczonej emisji zanieczyszczenia środowiska, preferowane: energia słoneczna, elektryczna, gaz, olej itp.

§ 29. Karta terenu UO/UB

1	Oznaczenie na rysunku planu: 4.1UO/UB
2	Powierzchnia terenu: 0,333 ha
3	Przeznaczenie, funkcja terenu Funkcja podstawowa: teren przeznaczony pod usługi publiczne, w tym oświaty oraz usług związanych z bezpieczeństwem pełnionym przez organy samorządowe.
4	Zasady ochrony i kształtowanie ład przestrzennego. Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy jak pokazano na rysunku planu.
5	Zasada ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu ochrona środowiska naturalnego zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa; ochrona i utrzymanie istniejących zadrzewień; powierzchnia biologicznie czynna min. 30% w stosunku do powierzchni działki budowlanej; teren zagrożony powodzią, jak oznaczono na rysunku planu. Obowiązuje § 11 i 12.
6	Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury Teren w części znajduje się w strefie Ochrony Ekspozycji oznaczonej symbolem E. Obowiązują ustalenia Rozdziału I, § 8 ust.6.
7	Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: Nie dotyczy.
8	Zasada zagospodarowania terenu, kształtowanie zabudowy adaptacja istniejącej zabudowy, dopuszcza się jej modernizację; podstawowe obiekty i zasady zagospodarowania realizowanego w ramach funkcji: budynki dla realizacji funkcji, podjazdy, parkingi, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, urządzenia rekreacyjne, mała architektura w postaci ławek, koszy na śmieci, wokół terenów szpalery drzew i krzewów, szczególnie ważne od strony drogi publicznej. podstawowe parametry zabudowy: budynki do III kondygnacji,

	dopuszcza się I kondygnację podziemną pod warunkiem zabezpieczenia przed podtopieniami, dach dwuspadowy, nachylenie 30° do 45°, dopuszcza się dach płaski, pokrycia dachu nie ustala się; należy zastosować rozwiązania techniczne zabezpieczające inwestycję przed: wzrostem poziomu wód gruntowych do rzędnej + 1,25 m n.p.m., budynek przed powodzią morską do rzędnej + 2,50 m n.p.m., powierzchnia zabudowy do 60 % ogólnej powierzchni działki; wskaźnik intensywności zabudowy od 0,1 do 1,2.
9	Dostępność komunikacyjna, parkingi bezpośredni dostęp do terenu z drogi sąsiadującej; miejsca postojowe w ilości zabezpieczającej potrzeby, wynikające z funkcji i prowadzonej działalności gospodarczej (zgodnie z §15 ust. 3), na terenie własnej działki.
10	Zasady podziału nieruchomości. Zgodnie z przepisami odrębnymi.
11	Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: zakaz zabudowy niezgodnej z przeznaczeniem terenu.
12	Zasady obsługi inżynierskiej woda z sieci wodociągowej; energia elektryczna z sieci elektroenergetycznej; ścieki do sieci kanalizacji sanitarnej; ogrzewanie budynków wykorzystujące paliwo o ograniczonej emisji zanieczyszczenia środowiska, preferowane: energia słoneczna, elektryczna, gaz, ekogroszek, olej itp..

§ 30. Karta terenu UO

1	Oznaczenie na rysunku planu: 4.1UO
2	Powierzchnia terenu: 0,723 ha
3	Przeznaczenie, funkcja terenu. Teren przeznaczony pod usługę oświaty.
4	Zasady ochrony i kształtowanie ład przestrzennego. Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy jak pokazano na rysunku planu.
5	Zasada ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu ochrona środowiska naturalnego zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa; ochrona i utrzymanie istniejących zadrzewień; powierzchnia biologicznie czynna min. 30% w stosunku do powierzchni działki budowlanej;
6	Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury Teren znajduje się w strefie Ochrony Ekspozycji oznaczonej symbolem E. Obowiązują ustalenia Rozdziału I, § 8 ust.6.
7	Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: Nie dotyczy.
8	Zasada zagospodarowania terenu, kształtowanie zabudowy

	<p>adaptacja istniejącej zabudowy, dopuszcza się jej modernizację. Podstawowe obiekty i zasady zagospodarowania realizowanego w ramach funkcji:</p> <p>budynek szkoły, podjazdy, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, boisko do gier zespołowych, mała architektura w postaci ławek, koszy na śmieci, wokół terenu szkolnego szpaler drzew i krzewów, szczególnie ważne od strony drogi powiatowej; ustalenia dla budynku głównego: budynek szkoły murowany, do III kondygnacji (rodzaju dachu nie ustala się), dopuszcza się I kondygnację podziemną pod warunkiem zabezpieczenia przed podtopieniami; należy zastosować rozwiązania techniczne zabezpieczające przedmiotową inwestycję przed: wzrostem poziomu wód gruntowych do rzędnej + 1,25 m n.p.m., powodzią morską do rzędnej + 2,50 m n.p.m., powierzchnia zabudowy do 50 % ogólnej powierzchni działki; wskaźnik intensywności zabudowy od 0,3 do 1,3.</p>
9	<p>Dostępność komunikacyjna, parkingi bezpośredni dostęp do terenu z drogi publicznej; miejsca postojowe w ilości zabezpieczającej potrzeby, wynikające z funkcji i prowadzonej działalności (zgodnie z § 15 ust. 3), realizować na terenie sąsiednim oznaczonym symbolem 4.1.KS.</p>
10	<p>Zasady podziału nieruchomości. Nie ustala się.</p>
11	<p>Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: Teren znajduje się w strefie E Ochrony Ekspozycji. Obowiązują ustalenia Rozdziału I, § 8 ust.6.</p>
12	<p>Zasady obsługi inżynierskiej: woda z sieci wodociągowej; energia elektryczna z sieci elektroenergetycznej; ścieki do kanalizacji sanitarnej § 16; ogrzewanie budynków etażowe, wykorzystujące paliwo o ograniczonej emisji zanieczyszczenia środowiska, preferowane: energia słoneczna, energia elektryczna, olej itp..</p>

§ 31. Karta terenu UK

1	Oznaczenie na rysunku planu: 1.1UK
2	Powierzchnia terenu: 0,026 ha
3	Przeznaczenie, funkcja terenu. Pomnik upamiętniający historię II wojny.
4	Zasady ochrony i kształtowanie ładu przestrzennego: Zgodnie z przepisami odrębnymi.
5	Zasada ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: teren znajdują się w Obszarze Chronionego Krajobrazu Rzeki Nogat, na tym terenie obowiązują przepisy odrębne; ochrona środowiska naturalnego zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa;

	powierzchnia biologicznie czynna min. 30% w stosunku do powierzchni działki budowlanej;
6	Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury teren objęty jest ochroną konserwatorską sztuki współczesnej; teren znajduje się w strefie Ochrony Ekspozycji oznaczonej symbolem E. Obowiązują ustalenia Rozdziału I, § 8 ust.6.
7	Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych Teren stanowi przestrzeń publiczną, zagospodarowanie terenu zgodnie z ust. 8.
8	Zasada zagospodarowania terenu, kształtowanie zabudowy pomnik upamiętniający historię II wojny światowej; zasady zagospodarowania realizowanego w ramach funkcji: powierzchnia zabudowy do 50 % ogólnej powierzchni działki; wskaźnik intensywności zabudowy od 0,01 do 0,5.
9	Dostępność komunikacyjna, parkingi bezpośredni dostęp do terenu z drogi publicznej; miejsc postojowych nie wyznacza się.
10	Zasady podziału nieruchomości. Nie dotyczy.
11	Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy Zgodnie z przeznaczeniem i przepisami odrębnymi.
12	Zasady obsługi inżynierskiej: Nie dotyczy.

§ 32. Karta terenu UZ

1	Oznaczenie na rysunku planu: 4.1UZ
2	Powierzchnia terenu: 0,118 ha
3	Przeznaczenie, funkcja usługi zdrowia; dopuszcza się funkcję mieszkaniową łączoną z funkcją główną.
4	Zasady ochrony i kształtowanie ładu przestrzennego Linie zabudowy zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.
5	Zasada ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu ochrona środowiska naturalnego zgodnie z obowiązującymi i przepisami prawa; ochrona i utrzymanie istniejących zadrzewień; udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej min. 30%.
6	Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury Teren znajduje się w strefie E Ochrony Ekspozycji. Obowiązują ustalenia Rozdziału I, § 8 ust.6.
7	Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: Nie dotyczy.
8	Zasada zagospodarowania terenu, kształtowanie

	<p>zabudowy adaptacja istniejącej zabudowy, dopuszcza się jej modernizację; podstawowe zasady zabudowy realizowanej w ramach określonej funkcji; budynek funkcji podstawowej, dopuszcza się mieszkanie w budynku głównym; wysokość budynku - max. III kondygnacje nadziemne, dopuszcza się I kondygnację podziemną pod warunkiem zabezpieczenia przed podtopieniami, nachylenia oraz rodzaju dachu nie ustala się, poziom posadzki parteru dostosowany do istniejącego obiektu szkoły; powierzchnia zabudowy do 60 % ogólnej powierzchni działki; wskaźnik intensywności zabudowy od 0,3 do 0,6.</p>
9	<p>Dostępność komunikacyjna, parkingi dostęp do terenu z drogi publicznej; miejsca postojowe w ilości zabezpieczającej potrzeby własne oraz wynikające z funkcji, realizować na terenie własnej działki (wg § 15 ust. 3).</p>
10	<p>Zasady podziału nieruchomości. Zakaz wtórnego podziału terenu.</p>
11	<p>Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy. Nie ustala się.</p>
12	<p>Zasady obsługi inżynierskiej woda z sieci wodociągowej; energia elektryczna z sieci elektroenergetycznej; ścieki do kanalizacji sanitarnej; ogrzewanie budynków wykorzystujące paliwa o ograniczonej emisji zanieczyszczenia do środowiska, preferowane: energia słoneczna, energia elektryczna, olej itp.</p>

§ 33. Karta terenu M

1	Oznaczenie na rysunku planu: 1.1M, 2.1M.
2	Powierzchnia terenu: 0,1913 ha
3	Przeznaczenie, funkcja Urządzenia infrastruktury technicznej – stacja pomp.
4	Zasady ochrony i kształtowanie ład przestrzennego Zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.
5	Zasada ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu ochrona środowiska naturalnego zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa. powierzchnia biologicznie czynna min. 30% ogólnej powierzchni działki budowlanej.
6	Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury Teren 2.1M znajduje się w strefie Ochrony Ekspozycji oznaczonej symbolem E. Obowiązują ustalenia Rozdziału I, § 8 ust.6.
7	Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: Nie dotyczy.
8	Zasada zagospodarowania terenu, kształtowanie zabudowy zabudowa i zasady zagospodarowania zgodnie

	z przepisami odrębnymi; wysokość zabudowy do 12,0 m n.p.m.; wskaźnik intensywności zabudowy od 0,1 do 1,2.
9	Dostępność komunikacyjna, parkingi dostęp do terenu z drogi publicznej; parkingów nie wyznacza się.
10	Zasady podziału nieruchomości. Nie ustala się.
11	Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy utrzymanie rowów melioracyjnych, zmiana systemu odwodnienia terenu dopuszczona zgodnie z przepisami odrębnymi.
12	Zasady obsługi inżynierskiej. Zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 34. Karta terenu TPM

1	Oznaczenie na rysunku planu: 5. 1.TPM
2	Powierzchnia terenu: 17,974 ha
3	Przeznaczenie, funkcja Teren portu morskiego.
4	Zasady ochrony i kształtowanie ład przestrzennego Zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.
5	Zasada ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu ochrona środowiska naturalnego zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa; powierzchnia biologicznie czynna min. 30% ogólnej powierzchni działki budowlanej.
6	Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury. Nie dotyczy.
7	Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: Nie dotyczy.
8	Zasada zagospodarowania terenu, kształtowanie zabudowy zabudowa i zasady zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem przepisami odrębnymi; wysokość zabudowy nie ustala się; wskaźnik intensywności zabudowy od 0,1 do 2,0.
9	Dostępność komunikacyjna, parkingi dostęp do terenu z drogi publicznej; zgodnie z przepisami odrębnymi.
10	Zasady podziału nieruchomości. Nie ustala się.
11	Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy. Zgodnie z przeznaczeniem.
12	Zasady obsługi inżynierskiej. Zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 35. Karta terenu KS

1	Oznaczenie na rysunku planu: 2.1KS, 4.1KS, 4.2KS.
2	Powierzchnia: 0,269 ha
3	Przeznaczenie, funkcja teren komunikacji samochodowej, parking; obowiązuje ograniczenie uciążliwości (§2, ust. 15 niniejszej uchwały).
4	Zasady ochrony i kształtowanie ład

	przestrzennego. Zgodnie z przepisami szczególnymi.
5	Zasada ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu. Ochrona środowiska naturalnego zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, na terenie oznaczonym symbolem 4.1KS występuje Obszar Chronionego Krajobrazu Rzeki Nogat.
6	Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury teren oznaczony symbolem 2.1KS, 4.2KS znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej. Obowiązują ustalenia Rozdziału I, §8 ust.3; teren oznaczony symbolem 4.1KS, znajduje się w strefie Ochrony Ekspozycji oznaczonej symbolem E. Obowiązują ustalenia Rozdziału I, § 8 ust.6.
7	Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych. przestrzeń publiczna; tereny ogólnodostępne obsługi komunikacji samochodowej; zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
8	Zasada zagospodarowania terenu, kształtowanie zabudowy. Dopuszcza się budowę budynku dla obsługi parkingu. dla terenów oznaczonych symbolem 2.1KS i 4.1KS parking dla samochodów osobowych i autobusów; dla terenu oznaczonego symbolem 4.2KS przystanek komunikacji autobusowej; powierzchnia zabudowy do 90% terenu; udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej min. 10%, udział zieleni wysokiej 50% powierzchni biologicznie czynnej; teren oznaczony symbolem 2.1KS zagrożony powodzią, jak oznaczono na rysunku planu. Obowiązuje § 11.
9	Dostępność komunikacyjna: Dostęp z drogi sąsiadującej.
10	Zasady podziału nieruchomości: Nie dotyczy.
11	Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: Nie ustala się.
12	Zasady obsługi inżynierskiej: zaopatrzenie w energię z sieci elektroenergetycznej; odprowadzanie wód opadowych zgodnie z obowiązującymi zasadami przy przestrzeganiu przepisów odrębnych; gospodarka odpadami na zasadach przyjętych na terenie gminy.

§ 36. Karta terenu R

1	Oznaczenie na rysunku planu: 0.1R, 1.1R, 1.2.R, 1.3R, 1.4.R, 1.5R, 1.6R, 1.7R, 1.8R, 1.9R, 1.10R, 1.11R; 2.1R, 2.2.R, 2.3R, 2.4.R, 2.5R, 2.6R, 2.7R, 2.8R; 3.1R, 3.2R; 4.1R, 4.2R, 4.3R, 4.4R, 4.5R, 4.6R, 4.7R, 4.8R, 4.9R, 4.10R, 4.11R, 4.12R, 4.13R, 4.14R, 4.15R, 4.16R, 4.17R, 4.18R, 4.19R, 4.20R, 4.21R, 4.22R, 4.23R, 4.24R, 4.25R, 4.26R, 4.27R, 4.28R, 4.29R, 4.30R, 4.31R, 4.32R; 5.1R, 5.2R, 5.3R, 5.4R.
2	Przeznaczenie, funkcja:

	<p>produkcja rolna, w tym pola uprawne, łąki i pastwiska; na terenie oznaczonym symbolem 4.8R, 4.18R, 4.20R, 4.21R, 4.26R, 4.31R, 4.32R, 5.1R, 5.2R, 5.3R obowiązuje zakaz zabudowy z wyjątkiem inwestycji celu publicznego;</p> <p>na pozostałym terenie dopuszcza się lokalizacje zabudowy zagrodowej związanej z obsługą gospodarki rolnej;</p> <p>obowiązuje ograniczenie uciążliwości (§ 2, ust. 1 pkt 15 niniejszej uchwały) przy prowadzeniu produkcji zwierzęcej.</p>
3	<p>Zasady ochrony i kształtowanie ładu przestrzennego:</p> <p>zabudowę zagrodową należy lokalizować w sąsiedztwie dróg gminnych i powiatowych klasy lokalnej i dojazdowej;</p> <p>obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 15 m od drogi lokalnej i 10 m od drogi dojazdowej.</p>
4	<p>Zasada ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:</p> <p>ochrona środowiska naturalnego zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, w tym:</p> <p>na terenach oznaczonych symbolem 0.1R, 1.5R znajduje się Obszar Specjalnej Ochrony Ptaków Zalew Wiślany (OSO) PLB 280010, obowiązują przepisy odrębne,</p> <p>na terenach oznaczonych symbolem 0.1R, 1.5R znajduje się Specjalny Obszar Ochrony Siedlisk Zalew Wiślany i Mierzeja Wiślana (SOO) PLH 280007, obowiązują przepisy odrębne,</p> <p>teren oznaczony symbolem 0.1R znajduje się w obszarze rezerwatu „Zatoka Elbląska”,</p> <p>teren oznaczony symbolem 0.1R, 1.1R, 1.2R znajduje się w otulinie Parku Krajobrazowego Wysoczyzny Elbląskiej,</p> <p>tereny oznaczone symbolem 1.3R, 1.4R, 1.6R, 1.7R, 1.8R, 1.9R, 1.10R, 1.11R znajdują się w Obszarze Chronionego Krajobrazu Rzeki Nogat,</p> <p>na terenie oznaczonym symbolem 2.1R, 2.2.R, 2.3R, 2.4.R, 2.5R, 2.6R, 2.7R, 2.8R znajduje się Obszar Chronionego Krajobrazu Wysoczyzny Elbląskiej – Zachód,</p> <p>teren oznaczony symbolem 2.1R, 2.2.R, 2.3R, 2.4.R, 2.5R, 2.6R, 2.7R, 2.8R znajduje się w pasie ochronnym brzegu morskiego – wszelkie zmiany sposobu zagospodarowania zgodnie z przepisami odrębnymi. Obowiązują Ustalenia §11.</p> <p>teren oznaczony symbolem 0.1R, 2.8R znajduje się w pasie technicznym brzegu morskiego - wszelkie zmiany sposobu zagospodarowania terenu zgodnie z przepisami odrębnymi. Obowiązuje §11;</p> <p>teren zagrożony powodzią, jak oznaczono na rysunku planu. Obowiązuje § 11.</p> <p>ochrona i utrzymanie istniejących zadrzewień.</p>
5	<p>Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury:</p> <p>teren oznaczony symbolem 1.5R, 4.25R znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej. Obowiązują</p>

	<p>ustalenia Rozdziału I, § 8 ust. 3; teren oznaczony symbolem 1.5R, 1.6R, 4.9R, 4.110R, 4.11R, 4.13R, 4.14R znajduje się w strefie K Ochrony Krajobrazu Kulturowego. Obowiązują ustalenia Rozdziału I, § 8 ust. 5; tereny oznaczone symbolem 0.1R, 1.3R, 1.4R, 1.7R, 1.8R, 1.9R, 1.10R, 1.11R, 2.1R, 2.2.R, 2.3R, 2.4.R, 2.5R, 2.6R, 2.7R, 2.8R, 4.1R, 4.2R, 4.3R, 4.4R, 4.5R, 4.6R, 4.7R, 4.8R, 4.12R, 4.15R, 4.16R 4.17R, 4.18R, 4.19R, 4.20R, 4.21R, 4.22R, 4.23R, 4.24R, 4.26R, 4.27R, 4.28R, 4.29R, 4.30R, 4.31R 4.32R znajdują się w strefie Ochrony Ekspozycji oznaczonej symbolem E. Obowiązują ustalenia Rozdziału I, § 8 ust.6; na terenie oznaczonym symbolem 4.12R znajduje się strefa OW 1 ochrony archeologicznej (stanowisko archeologiczne AZP 14-50/3). Obowiązują ustalenia Rozdziału I, § 8 ust. 4.</p>
6	<p>Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: Nie dotyczy.</p>
7	<p>Zasada zagospodarowania terenu, kształtowanie zabudowy zagrodowej: W ramach funkcji podstawowej dopuszcza się (z wyjątkiem terenów wykluczonych z zabudowy karta terenu R ust.3, pkt 2) zabudowę zagrodową, w tym budowę budynków mieszkalnych i budynków gospodarczych, niezbędnych do prowadzenia funkcji głównej. Wskazana realizacja punktów widokowych na terenach oznaczonych symbolami: 0.1R i 2.7R w granicach oznaczonych nieprzekraczalną linią zabudowy. Podstawowe zasady zabudowy realizowanej w ramach określonej funkcji wyłącznie w jednostkach urbanistycznych nr: 1,2,3,4: na działce wydzielonej pod zabudowę zagrodową dopuszcza się realizacje: do dwóch budynków mieszkalnych jednorodzinnych, jeden obiekt dla funkcji związanej z turystyką w budynku całorocznym, budynki gospodarcze, magazynowe i garaże wg potrzeb, podjazdy oraz infrastruktura techniczna niezbędna dla zaopatrzenia obiektów w media, mała architektura, taka jak: pergole, altanki, oczka wodne itp., dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej, realizowanej zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa. 2) dla projektowanej zabudowy mieszkaniowej budynku funkcji turystycznej obowiązują ustalenia: budynek mieszkalny murowany, max. II kondygnacyjny łącznie z poddaszem użytkowym, dopuszcza się I kondygnację podziemną pod warunkiem zabezpieczenia przed podtopieniami, zgodnie z obowiązującymi normami, wysokość budynku – od poziomu terenu do kalenicy 8,5 - 10,5 m npt, poziom posadzki parteru (0.00) od 1,25 - 1,35 m n.p.m.; poziom posadowienia posadzki parteru dla ochrony przed zalaniem wodą gruntową na poziomie</p>

	<p>+1,25 m n.p.m. i powodzią morską na poziomie +2,50 m n.p.m., dach dwuspadowy o nachyleniu 30° do 45°, dla dachu wielospadowego dłuższa kalenica będzie rozumiana jako kalenica główna, ustawienie kalenicy głównej równoległe do osi drogi, jeżeli działka jest narożna to należy przyjąć drogę wyższej klasy, pokrycie dachu – materiałami tradycyjnymi (dachówka) na terenach objętych strefą K lub strefą E lub nowoczesnymi, w kolorze dachówki naturalnej, dopuszcza się również kolor czerwony, brązowy lub grafitowy, jednakowy dla wszystkich budynków na działce, dla pozostałych terenów dopuszcza się pokrycie dachu dostosowane do nachylenia połaci dachowej. dla projektowanej zabudowy gospodarczej obowiązują ustalenia: budynki murowane I kondygnacyjne, wysokość budynku do kalenicy max. do 10 m npt., dla budynków o szer. do 10,0 m – rodzaj dachu, jego pochylenie i pokrycie dostosować do budynku mieszkalnego; dla budynków szerszych – dach dostosować do konstrukcji pokrycia obiektu; dla nowych inwestycji należy zastosować rozwiązania techniczne zabezpieczające przedmiotową inwestycję przed: wzrostem poziomu wód gruntowych do rzędnej + 1,25 m n.p.m., budynek przed powodzią morską do rzędnej + 2,50 m n.p.m.; powierzchnia zabudowy ogólnej do 40% powierzchni działki wyznaczonej pod zabudowę zagrodową; powierzchnia biologicznie czynna min. 30% w granicach działki budowlanej wyznaczonej pod zabudowę zagrodową; wskaźnik intensywności zabudowy działki zagrodowej 0,1 do 0,8.</p>
8	<p>Dostępność komunikacyjna, parkingi 1) miejsca postojowe dla samochodów zabezpieczającej potrzeby własne, wynikające z funkcji terenu, realizować na terenie własnej działki (zgodnie z §15 ust. 3); dostęp do terenu z dróg istniejących graniczących z działką.</p>
9	<p>Zasady podziału nieruchomości: 1) dopuszcza się wydzielenie działki budowlanej dla zabudowy zagrodowej, dla której obowiązuje: szerokość działki nie mniejsza niż 25 m, każda działka będzie miała dostęp do drogi publicznej lub wewnętrznej, minimalna powierzchnia działki – 3000 m².</p>
10	<p>Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: Zakaz lokalizacji budowli wyższych niż 15 m npt z wyjątkiem inwestycji celu publicznego.</p>

11	<p>Zasady obsługi inżynierskiej: wszystkie obiekty mieszkalne muszą być podłączone do sieci: wodociągowej i sieci elektroenergetycznej; docelowo wszystkie obiekty muszą być podłączone do kanalizacji sanitarnej, do czasu jej wybudowania dopuszcza się czasowe odprowadzenia ścieków jak w § 16; ogrzewanie budynków własne, wykorzystujące źródła energii o ograniczonej emisji zanieczyszczenia do środowiska lub paliw odnawialnych, preferowane: energia słoneczna, energia elektryczna, gaz, itp.</p>
----	---

§ 37. Karta terenu ZO

1	Oznaczenie na rysunku planu: 4.1 ZO, 4.2 ZO, 4.3 ZO, 4.4ZO.
2	Powierzchnia terenu: 1,554 ha
3	Przeznaczenie, funkcja Ogrody przydomowe: ogrody warzywne, sady.
4	Zasady ochrony i kształtowanie ład przestrzennego Zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.
5	Zasada ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu zgodnie z powszechnie obowiązującym prawem w tym zakresie; ochrona i utrzymanie istniejących zadrzewień.
6	Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury: Tereny oznaczone symbolem 4.1ZO, 4.2ZO, 4.4ZO znajdują się w strefie Ochrony Ekspozycji oznaczonej symbolem E. Obowiązują ustalenia Rozdziału I, § 8 ust.6.
7	Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: W granicach terenu przestrzeń publiczna nie występuje.
8	Zasada zagospodarowania terenu, kształtowanie zabudowy: W ramach funkcji podstawowej adaptacja istniejącej zabudowy, jej remont i modernizacja oraz rozbiórka. Dopuszcza się budowę budynków gospodarczych lub małej architektury. Podstawowe zasady zabudowy realizowanej w ramach określonej funkcji: dopuszcza się budowę 1 budynku gospodarczego na przechowanie narzędzi a także małą architekturę w postaci pergoli, altanki itp.; powierzchnia zabudowy ogólnej – max. 10% powierzchni działki; dopuszcza się lokalizacje sieci infrastruktury technicznej, realizowanej zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.
9	Dostępność komunikacyjna: Dostęp do terenu z dróg istniejących graniczących z działką.
10	Zasady podziału nieruchomości: Zgodnie z przepisami odrębnymi.
11	Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz

	zabudowy: ogrodzenie działki lub jej części z materiałów naturalnych; zakaz lokalizacji budowli wyższych niż 12,5 m npt.;
12	Zasady obsługi inżynierskiej: Nie dotyczy.

§ 38. Karta terenu ZL

1	Oznaczenie na rysunku planu: 2.1ZL, 2.2ZL, 2.3ZL, 2.4ZL, 3.1ZL, 3.2ZL
2	Powierzchnia terenu: 1,945 ha
3	Przeznaczenie, funkcja: Las.
4	Zasady ochrony i kształtowanie ład przestrzennego: Gospodarka leśna realizowana w oparciu o przepisy szczególne.
5	Zasada ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: ochrona środowiska naturalnego zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, w tym: teren oznaczony symbolem 2.1ZL, 2.2ZL, 2.3ZL, 2.4ZL znajduje się na terenie Obszaru Chronionego Krajobrazu Wysoczyzny Elbląskiej – Zachód, teren oznaczony symbolem 2.1ZL, 2.2ZL, 2.3ZL, 2.4ZL znajduje się w pasie ochronnym brzegu morskiego – wszelkie zmiany sposobu zagospodarowania terenu zgodnie z przepisami odrębnymi. Obowiązują ustalenia §11; teren zagrożony powodzią, jak oznaczono na rysunku planu. Obowiązuje § 11 i 12; ochrona i utrzymanie istniejących zadrzewień.
6	Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury: Tereny oznaczone symbolem 2.1ZL, 2.2ZL, 2.3ZL, 2.4ZL znajdują się w strefie E Ochrony Ekspozycji. Obowiązują ustalenia Rozdziału I, § 8 ust.6.
7	Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: Nie dotyczy.
8	Zasada zagospodarowania terenu, kształtowanie zabudowy Dopuszcza się zabudowę i zagospodarowanie terenu zgodnie z przepisami odrębnymi.
9	Dostępność komunikacyjna, parkingi: Nie ustala się.
10	Zasady podziału nieruchomości: Zgodnie z przepisami odrębnymi.
11	Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: Zgodnie z przepisami odrębnymi.
12	Zasady obsługi inżynierskiej: Nie ustala się.

§ 39. Karta terenu ZN

1	Oznaczenie na rysunku planu: 0.1 ZN, 0.2 ZN, 0.3 ZN.
2	Powierzchnia terenu: 29,27 ha
3	Przeznaczenie, funkcja: Zieleń objęta formami ochrony przyrody zgodnie z przepisami o ochronie przyrody.

4	Zasady ochrony i kształtowanie ładu przestrzennego: Zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.
5	Zasada ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: ochrona środowiska naturalnego zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, w tym: na terenach oznaczonych symbolem 0.1 ZN, 0.2 ZN, 0.3 ZN znajduje się Obszar Specjalnej Ochrony Ptaków Zalew Wiślany (OSO) PLB 280010, obowiązują przepisy odrębne, na terenie oznaczonym symbolem 0.1 ZN, 0.2 ZN, 0.3 ZN znajduje się Specjalny Obszar Ochrony Siedlisk Zalew Wiślany i Mierzeja Wiślana (SOO) PLH 280007, obowiązują przepisy odrębne, teren oznaczony symbolem 0.1 ZN, 0.2 ZN, 0.3 ZN znajduje się w obszarze rezerwatu „Zatoka Elbląska” oraz w otulinie Parku Krajobrazowego Wysoczyzny Elbląskiej, teren oznaczony symbolem 0.1 ZN, 0.2 ZN, 0.3 ZN znajduje się w pasie technicznym brzegu morskiego - wszelkie zmiany sposobu zagospodarowania terenu zgodnie z przepisami odrębnymi. Obowiązują ustalenia §11; teren zagrożony powodzią, jak oznaczono na rysunku planu. Obowiązuje § 11. ochrona i utrzymanie istniejących zadrzewień.
6	Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury: Nie dotyczy.
7	Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: Nie dotyczy.
8	Zasada zagospodarowania terenu, kształtowanie zabudowy: Zieleń naturalna.
9	Dostępność komunikacyjna: Zakaz budowy dróg i parkingów.
10	Zasady podziału nieruchomości: Nie ustala się.
11	Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: Obowiązuje całkowity zakaz zabudowy, z wyjątkiem budowli niezbędnych do zapewnienia bezpieczeństwa realizowanych zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.
12	Zasady obsługi inżynierskiej: Nie dotyczy.

§ 40. Karta terenu Zn

1	Oznaczenie na rysunku planu: 3.1Zn, 3.2Zn, 3.3Zn, 3.4Zn, 3.5Zn, 3.6Zn, 3.7Zn, 3.8Zn, 3.9Zn, 3.10Zn.
2	Powierzchnia terenu: 2,895 ha
3	Przeznaczenie: Zieleń naturalna.
4	Zasady ochrony i kształtowanie ładu przestrzennego: Utrzymanie stanu istniejącego.
5	Zasada ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi; ochrona i utrzymanie istniejących zadrzewień.
6	Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków

	oraz dóbr kultury: Nie dotyczy.
7	Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: Nie dotyczy.
8	Zasada zagospodarowania terenu, kształtowanie zabudowy: Zieleń naturalna.
9	Dostępność komunikacyjna: Zakaz budowy dróg i parkingów.
10	Zasady podziału nieruchomości: Nie ustala się.
11	Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: teren zagrożony powodzią, jak oznaczono na rysunku planu. Obowiązuje § 11; obowiązuje całkowity zakaz zabudowy, z wyjątkiem budowli niezbędnych do zapewnienia bezpieczeństwa, realizowanych zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.
12	Zasady obsługi inżynierskiej: Nie dotyczy.

§ 41. Karta terenu WS

1	Oznaczenie na rysunku planu: 2WS; 3WS; 4WS; 5WS; 6WS, 7WS, 8WS, 9WS, 10WS, 11WS
2	Przeznaczenie: Wody powierzchniowe, śródlądowe, płynące i stojące, w tym melioracyjne urządzenia podstawowe i szczegółowe. urządzenia podstawowe: 2WS – rzeka Dąbrówka, ochrona przed zarastaniem i zanieczyszczeniem, 3WS – rzeka Kamionka, ochrona przed zarastaniem i zanieczyszczeniem, 4WS – kanał A, ochrona przed zarastaniem i zanieczyszczeniem, 5WS – kanał B, ochrona przed zarastaniem i zanieczyszczeniem, 6WS – kanał D, ochrona przed zarastaniem i zanieczyszczeniem, 7WS – kanał G, ochrona przed zarastaniem i zanieczyszczeniem, 8WS – kanał F, ochrona przed zarastaniem i zanieczyszczeniem, 9WS – rzeka Cieplicówka, ochrona przed zarastaniem i zanieczyszczeniem, 11WS – kanał Jagielloński, ochrona przed zarastaniem i zanieczyszczeniem; urządzenia szczegółowe: 10WS – rowy melioracyjne.
4	Zasady ochrony i kształtowanie ładu przestrzennego: Zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.
5	Zasada ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: ochrona istniejącej zieleni wysokiej i niskiej; ochrona przed zanieczyszczeniem.
6	Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury: Nie dotyczy.
7	Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: Nie dotyczy.
8	Zasada zagospodarowania terenu:

	ochrona i zachowanie rowów melioracyjnych istniejących, dopuszcza się zmianę ich przebiegu; ochrona i zachowanie cieków, rozlewisk i oczek wodnych, wskazana realizacja nowych w celu obniżenia poziomu wód podziemnych; dopuszcza się budowę sieci podziemnych i napowietrznych infrastruktury technicznej z zachowaniem przepisów odrębnych; dopuszcza się skanalizowanie rowów melioracyjnych zgodnie z przepisami odrębnymi. ochrona przed zarastaniem i zanieczyszczeniem.
9	Dostępność komunikacyjna: Zapewnić dostępność w celu utrzymania, czyszczenia i koszenia traw.
10	Zasady podziału nieruchomości: Wszystkie ciek wodne, zbiorniki oraz stawy podlegają ochronie, czyszczeniu, konserwacji i udrożnieniu z zapewnieniem nienaruszalnego przepływu.
11	Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: Zakaz zabudowy, zasypywania i pogłębiania.
12	Zasady obsługi inżynierskiej: Nie dotyczy.

§ 42. Karta terenu TR, TR/TPM

1	Oznaczenie na rysunku planu: TR, w granicach portu morskiego TR/TPM
2	Przeznaczenie: Wały przeciwpowodziowe, funkcja ochronna.
3	Zasady ochrony i kształtowanie ładu przestrzennego: Zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.
4	Zasada ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: Ochrona przed zniszczeniem.
5	Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury: Objęte ochroną konserwatora zabytków. Wszelkie zmiany zgodnie z przepisami odrębnymi.
6	Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: Nie dotyczy.
7	Dostępność komunikacyjna, parkingi: Nie dotyczy.
8	Zasada zagospodarowania terenu, kształtowanie zabudowy: wały przeciwpowodziowe chroniące tereny zabudowane wsi i tereny rolne przed wodami rzeki Elbląg, Kanału Jagiellońskiego i Rzeki Cieplicówki; obowiązują wszelkie prace służące utrzymaniu wałów w sprawności technicznej; dopuszcza się budowę sieci podziemnych i napowietrznych infrastruktury technicznej z zachowaniem przepisów odrębnych i zgodnie z obowiązującymi przepisami.
9	Zasady podziału nieruchomości: Nie dotyczy.
10	Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: Zakaz zabudowy.

11	Zasady obsługi inżynierskiej: Nie dotyczy.
----	---

§ 43. Karta terenu E

1	Oznaczenie na rysunku planu: 4.1E
2	Powierzchnia: 0,33 ha.
3	Przeznaczenie: Urządzenia infrastruktury technicznej – elektroenergetyka.
4	Zasady ochrony i kształtowanie ładu przestrzennego: Zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.
5	Zasada ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: Ochrona środowiska naturalnego zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa; Powierzchnia biologicznie czynna min. 5%.
6	Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury: Teren znajduje się w strefie Ochrony Ekspozycji oznaczonej symbolem E. Obowiązują ustalenia Rozdziału I, § 8 ust.6.
7	Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: Nie dotyczy.
8	Dostępność komunikacyjna, parkingi: z drogi sąsiadującej; zakaz budowy parkingów.
9	Zasada zagospodarowania terenu, kształtowanie zabudowy: zasada zagospodarowania terenu, kształtowanie zabudowy zgodnie z obowiązującymi przepisami; powierzchnia zabudowy działki do 90%; wskaźnik intensywności zabudowy 0,01 do 0,9.
10	Zasady podziału nieruchomości: Nie dotyczy.
11	Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: Zgodnie z obowiązującymi przepisami.
12	Zasady obsługi inżynierskiej: Nie dotyczy.

§ 44. Ustalenia szczegółowe w zakresie komunikacji.

1. Ustala się system komunikacji na terenie objętym mpzp oparty na: publicznej drodze powiatowej (KDZ); publicznych drogach gminnych (KDL, KDD), na terenie zurbanizowanym zwanych – ulicami; drogach wewnętrznych (KDW); drogach pieszo – jezdnych (KDX); drogach rowerowych (KR).

2. Funkcja drogi (ulicy) określona w tekście planu odpowiada przyjętemu oznaczeniu w tekście i na rysunku planu. KDZ – droga (ulica) zbiorcza (KDZ) w ciągu drogi powiatowej relacji Elbląg - Marzęcino: szerokość pasa drogowego: dla projektowanej obwodnicy poza obszarem zabudowy – 20 m (KDZ), dla drogi istniejącej zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi w miarę możliwości terenowych, nie mniej jednak niż 15 m, szerokość jezdni dostosowana do przenoszonego obciążenia ruchem, w pasie drogowym chodnik(i) dla pieszych oraz dwukierunkowa droga rowerowa ewentualnie łączona z chodnikiem; KDL – ulice lokalne, należące do podstawowego układu komunikacyjnego miejscowości, do nich należą drogi oznaczone na rysunku planu symbolem KDL:

- a) szerokość pasa drogowego zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi, w miarę możliwości terenowych, dla nowych ulic min. 12,0 m, optymalne 15,0 m,
- b) szerokość jezdni dostosowana do przenoszonego obciążenia ruchem,

c) w pasie drogowym w miarę możliwości chodnik dla pieszych oraz droga rowerowa (może być łączona z chodnikiem); KDD – ulice dojazdowe, należące do uzupełniającego układu komunikacyjnego miejscowości, do nich należą ulice oznaczone na rysunku planu symbolem KDD: szerokość pasa drogowego zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi, w miarę możliwości terenowych, dla nowych ulic na min. 10,0 m, optymalnie 12,0m, szerokość jezdni dostosowana do przenoszonego obciążenia ruchem, w pasie drogowym chodniki dla pieszych; KDW – ulice wewnętrzne, stanowiące połączenie podstawowego układu komunikacyjnego z terenami budowlanymi, do nich należą ulice oznaczone na rysunku planu symbolem KDW. Dla ulic wewnętrznych obowiązuje: szerokość pasa drogowego zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi, w miarę możliwości terenowych optymalnie 10,0 m, szerokość jezdni dostosowana do przenoszonego obciążenia ruchem; KDX – ulice pieszo-jezdne, przede wszystkim przeznaczone dla ruchu pieszego oraz z dopuszczeniem ruchu kołowego na terenach zabudowanych, na rysunku planu oznaczone są symbolem KDX. Dla terenu ulic pieszo – jezdnych obowiązuje: szerokość pasa drogowego zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi, w miarę możliwości terenowych, optymalna 8,0 m, wskazana w pasie ulicznym zieleń i mała architektura; KR – drogi rowerowe, przeznaczone dla ruchu rowerowego lub drogi pieszo - rowerowe dla ruchu rowerowego i pieszego, na rysunku planu oznaczone są symbolem KR. Dla dróg tych obowiązuje:

a) szerokość pasa zgodnie z obowiązującymi przepisami,

b) na terenach zwartej zabudowy drogi oświetlone lub oznakowane farbą świecącą w zmroku.

3. W wyjątkowych przypadkach, uzasadnionych warunkami terenowymi lub istniejącym zagospodarowaniem, dopuszcza się przyjęcie mniejszych szerokości ulic/dróg niż podane wyżej.

4. Dopuszcza się lokalizację budowli i sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających drogi zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 45. Ustalenia szczegółowe w zakresie infrastruktury technicznej. Ustala się, że teren wyposażony będzie w sieci infrastruktury technicznej obsługującej obszar planu;

2. Elektroenergetyka. Zaopatrzenie w energię odbywać się będzie z linii elektroenergetycznych niskiego i średniego napięcia, z uwzględnieniem następujących uwarunkowań: objętą opracowaniem planu przestrzeni należy wyposażyć w niezbędną ilość stacji transformatorowych 15/0,4 kV odpowiedniej mocy, umieszczonych w centralnych punktach obciążenia, oraz w pobliżu traktów komunikacyjnych, nowo budowane stacje transformatorowe należy zasilać liniami średniego napięcia, przelotowo w układzie pierścieniowym, powiązaniem dwoma niezależnymi liniami SN 15 kV; nową sieć należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi; ustala się prowadzenie linii nn w układzie pierścieniowym, z powiązaniem między poszczególnymi stacjami, dopuszcza się niewielkie odgałęzienia w układzie promieniowym; wskazane linie kablowe na terenach zwartej zabudowy, na otwartej przestrzeni linie napowietrzne.

3. Zaopatrzenie w wodę. Zaopatrzenie w wodę odbywać się będzie z istniejących i nowo projektowanych sieci włączonych do układu sieci wodociągowej, zgodnie z przepisami odrębnymi, z uwzględnieniem następujących uwarunkowań: objętą opracowaniem przestrzeni planu należy wyposażyć w sieć wodociągową w układzie pierścieniowym; dopuszcza się niewielkie odgałęzienia sieci w układzie promieniowym; nową sieć należy prowadzić w liniach rozgraniczających drogi przy uwzględnieniu przepisów odrębnych; parametry sieci muszą zabezpieczyć potrzeby bytowo - gospodarcze istniejące i projektowane na obszarze wsi oraz potrzebę bezpieczeństwa przeciwpożarowego; włączenie projektowanej sieci do istniejącego układu wodociągowego powinno nastąpić w węźle z pozostawionym trójnikiem na istniejącym wodociągu.

4. Kanalizacja sanitarna. Odprowadzanie ścieków do istniejącego układu kanalizacji sanitarnej (kierującego ścieki na istniejącą oczyszczalnię w Elblągu). Cały obszar planu winien być wyposażony w sieć kanalizacji sanitarnej wszędzie tam, gdzie jest istniejąca zabudowa, lub tereny przeznaczone pod nową zabudowę. Objętą opracowaniem przestrzeni należy wyposażyć w sieć kanalizacji grawitacyjnej z pompowniami i siecią tłoczną, przetłaczającymi ścieki do istniejącego układu kanalizacji, przy uwzględnieniu zasady: nową sieć należy prowadzić w liniach rozgraniczających drogi przy uwzględnieniu przepisów odrębnych; z uwagi na wysoki poziom wód gruntowych zagłębienie sieci powinno wynosić nie więcej niż 2,2 m p.p.t., uściślony poziom zagłębienia możliwy będzie do określenia na etapie projektu budowlanego; dla obszarów, gdzie nie występuje sieć kanalizacji sanitarnej, do czasu jej realizacji dopuszcza się rozwiązanie inne, dopuszczone prawem.

5. Kanalizacja deszczowa. Odprowadzanie wód opadowych z jezdni, chodników, podjazdów i parkingów z wylotem do istniejącego układu melioracyjnego, ewentualnie do lokalnych zagłębień (naturalnych lub sztucznie utworzonych), zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

6. Telekomunikacja. Ustala się następujące zasady modernizacji, budowy i rozbudowy sieci teletechnicznej na obszarze objętym planem: telekomunikacyjna obsługa zabudowy wsi poprzez istniejące i projektowane urządzenia oraz systemy kablowe teletechniczne i światłowodowe oraz niezbędne urządzenia techniczne; zaopatrzenie w usługi telekomunikacyjne przez rozbudowę istniejącego oraz projektowanego systemu telefonii komórkowej dowolnego operatora; nowe budowle telekomunikacyjne, w tym sieci szerokopasmowej i wieże telefonii komórkowej należy lokalizować zgodnie z przepisami odrębnymi.

7. Zaopatrzenie w gaz. Przez teren przechodzi gazociąg g200. Obowiązuje przy realizacji zabudowy zachowanie odległości od gazociągu zgodnie z przepisami odrębnymi.

- 1) zaopatrzenie w gaz odbywać się będzie z istniejącej sieci gazu ziemnego średniego ciśnienia. Ustala się modernizację i rozbudowę sieci gazowej;
- 2) nową sieć należy prowadzić w liniach rozgraniczających drogi przy uwzględnieniu przepisów odrębnych;
- 3) dopuszcza się lokalizację i budowę obiektów sprzedaży i dystrybucji gazu, zgodnie z przepisami odrębnymi.

8. Zaopatrzenie w energię ciepłą. Ogrzewanie obiektów lub mieszkań indywidualne z zastosowaniem paliw o niskiej emisji zanieczyszczeń środowiska jak np. gazu, oleju opałowego oraz energii odnawialnej, w tym baterii słonecznych; docelowo dopuszcza się budowę sieci ciepłowniczej. Nową sieć należy prowadzić w liniach rozgraniczających drogi przy uwzględnieniu przepisów odrębnych.

§ 46. Stawki procentowe. Ustala się stawkę procentową wynoszącą dla wszystkich terenów 30%, na podstawie której ustala się opłatę przy sprzedaży nieruchomości, dla których ustalenia planu zwiększyły ich wartość.

§ 47. Zgoda Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze. Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi decyzją nr G.Z.tr.057-602-73/15 z dnia 12 marca 2015r. wyraził zgodę na przeznaczenie na cele nierolnicze. 9,8402 ha gruntów rolnych klasy II i III położonych na terenie wsi Nowakowo. Grunty rolne przeznaczone w Miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gm. Elbląg, (uchylonym z mocy prawa) na cele nierolnicze, do tej pory niezabudowane, utrzymano w niniejszym planie pod zabudowę.

Rozdział 3. USTALENIA KOŃCOWE

§ 48. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Elbląg.

§ 49. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko - Mazurskiego.

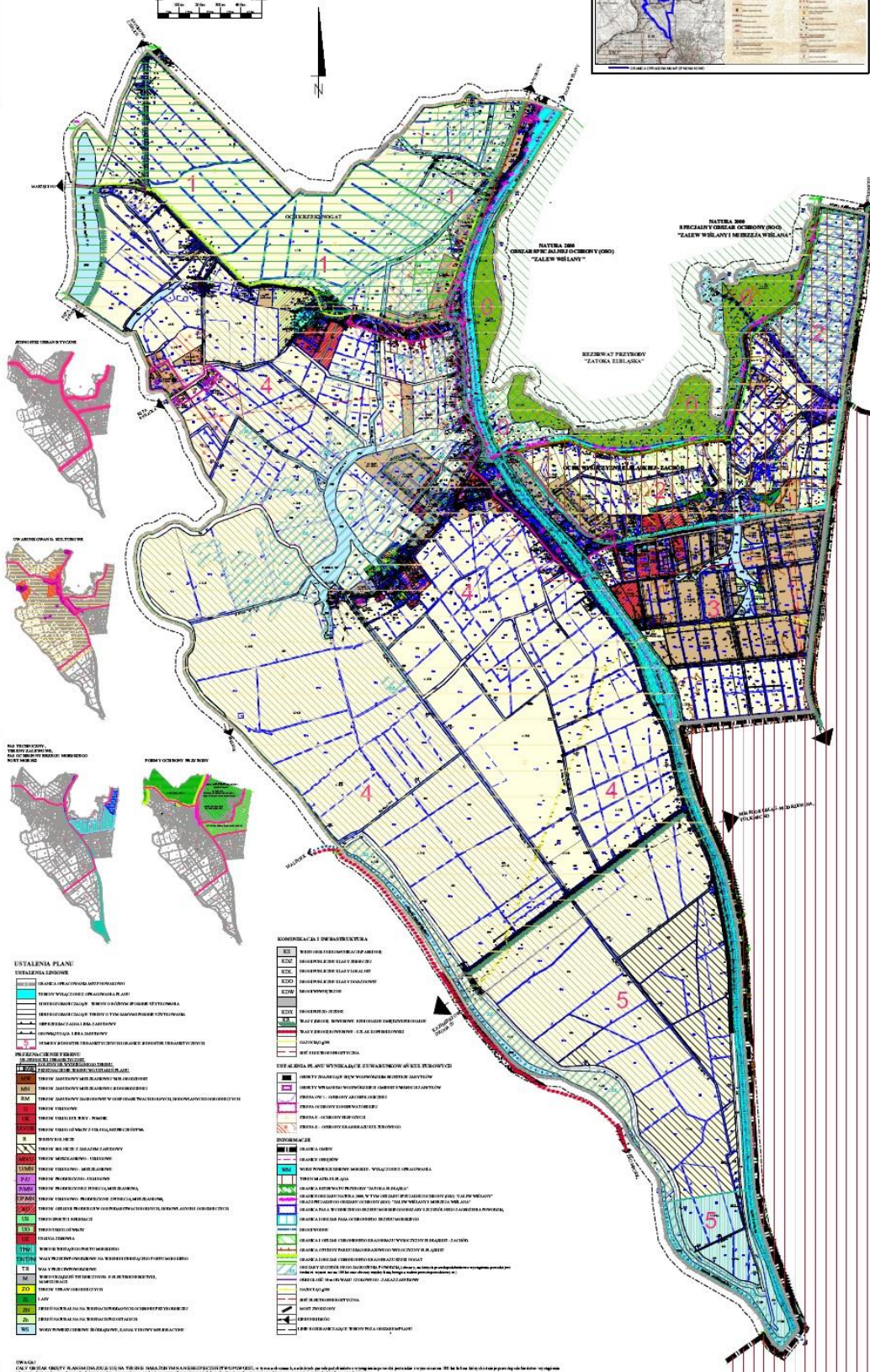
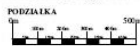
Przewodnicząca Rady Gminy
Elbląg

Barbara Bruzdewicz

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
DLA TERENU OBRĘBU GEODEZYJNEGO NOWAKOWO**

Załącznik nr 1 do Uchwały Nr XXXIV/264/2018 Rady Gminy Elbląg z dnia 17 marca 2018 r.

skala 1:2000



LEGENDA PLANU

SYMBOLY

- Symbol 1: Obszar chroniony w ramach systemu Natura 2000
- Symbol 2: Obszar chroniony w ramach systemu Natura 2000
- Symbol 3: Obszar chroniony w ramach systemu Natura 2000
- Symbol 4: Obszar chroniony w ramach systemu Natura 2000
- Symbol 5: Obszar chroniony w ramach systemu Natura 2000

SYMBOLY

- Symbol 1: Obszar chroniony w ramach systemu Natura 2000
- Symbol 2: Obszar chroniony w ramach systemu Natura 2000
- Symbol 3: Obszar chroniony w ramach systemu Natura 2000
- Symbol 4: Obszar chroniony w ramach systemu Natura 2000
- Symbol 5: Obszar chroniony w ramach systemu Natura 2000

KODYFICACJA I WYMAGANIA

SYMBOLY

- Symbol 1: Obszar chroniony w ramach systemu Natura 2000
- Symbol 2: Obszar chroniony w ramach systemu Natura 2000
- Symbol 3: Obszar chroniony w ramach systemu Natura 2000
- Symbol 4: Obszar chroniony w ramach systemu Natura 2000
- Symbol 5: Obszar chroniony w ramach systemu Natura 2000



**ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO
PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
TERENU OBRĘBU GEODEZYJNEGO NOWAKOWO**

Na podstawie art. 20 ust. 1 w związku z art. 17 pkt 14 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 z późn. zm.) Rada Gminy Elbląg rozpatruje uwagi wniesione podczas wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu.

W trakcie wyłożenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu obrębu geodezyjnego Nowakowo, gm. Elbląg do publicznego wglądu wpłynęły dwie uwagi.

Obie uwagi zostały uwzględnione.

**UZASADNIENIE ROZSTRZYGNIĘCIA
O PRZYJĘCIU UWAG WNIESIONYCH PODCZAS WYŁOŻENIA DO PUBLICZNEGO WGLĄDU
MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU
OBRĘBU GEODEZYJNEGO NOWAKOWO**

W trakcie procedury wyłożenia planu do publicznego wglądu wpłynęły dwie uwagi dotyczące wprowadzenia zmian do projektu Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu obrębu geodezyjnego Nowakowo, które to pisma umieszczone zostały w tabeli zamieszczonej do akt.

Po dokonaniu analizy wniesionych uwag postanowiono:

1. Uwaga I – dotycząca przekształcenia działki rolnej na działkę budowlaną

Uwzględniona.

Uzasadnienie. Uwagę uwzględniono, gdyż przyjęcie uwagi nie naruszy interesu właścicieli terenów sąsiednich, interesów celu publicznego, w tym przestrzeni publicznej oraz przepisów prawa.

2. Uwaga II – dotycząca zmiany ustaleń projektu planu z funkcji usługowej na funkcję mieszkalno-usługową.

Uwzględniona.

Uzasadnienie. Uwagę uwzględniono, gdyż przyjęcie uwagi pozwoli na uzyskanie dodatkowych lokali mieszkalnych a także nie naruszy interesu osób – właścicieli terenów sąsiednich ani interesów celu publicznego, w tym przestrzeni publicznej.

**ROZSTRZYGNIECIE O SPOSOBIE REALIZACJI ZAPISANYCH W PLANIE INWESTYCJI
Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ NALEŻĄCYCH DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY
ORAZ ZASADACH ICH FINANSOWANIA DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO TERENU OBRĘBU GEODEZYJNEGO NOWAKOWO**

Zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. 2017 r. poz. 1875) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 z późn. zm.) inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców stanowią zadania własne gminy, związane z realizacją ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego **terenu obrębu geodezyjnego Nowakowo, gm. Elbląg**.

Inwestycje infrastruktury technicznej objęte ustaleniami i obszarem planu

Zasady rozbudowy i budowy, charakterystyka rozwiązań i zasady obsługi infrastruktury technicznej oraz komunikacyjnej uchwalone w uchwale Rady Gminy Elbląg w sprawie uchwalenia planu oraz w części graficznej planu, stanowiącej integralną część uchwały.

W zakresie należącym do zadań własnych Gminy Elbląg zapisano w planie następujące inwestycje infrastrukturalne:

1. Sukcesywne uzupełnienie dróg dojazdowych w zależności od potrzeb zgodnie z realizacją planu.
2. Budowa sieci uzbrojenia terenu:
 - a) W zakresie zaopatrzenia w wodę: rozbudowa sieci komunalnej wraz z urządzeniami niezbędnymi do jej funkcjonowania, w oparciu o istniejącą sieć wodociągową.
 - b) W zakresie odprowadzania ścieków: docelowo budowa sieci kanalizacji sanitarnej wraz z urządzeniami niezbędnymi do jej funkcjonowania ze skierowaniem jej do oczyszczalni ścieków w Elblągu.

I. Zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy

Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej odbywać się będzie poprzez:

1. Wydatki z budżetu gminy, zgodnie z uchwałą budżetową,
2. Finansowanie i współfinansowanie środkami zewnętrznymi, m.in. dotacje unijne, dotacje z funduszy krajowych, kredytów, pożyczek, innych środków zewnętrznych,
3. Udział inwestorów w formie partnerstwa publiczno – prywatnego.

II. Przygotowanie, realizacja i finansowanie inwestycji należących do zadań własnych gminy

Bezpośrednie przygotowanie, realizacje, koordynację i obsługę finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej prowadzą właściwe jednostki organizacyjne w oparciu o obowiązujące przepisy prawa. Terminy realizacji poszczególnych zadań oraz ich etapowość przebiegać będą w zależności od przyjętych zadań w budżecie gminy Elbląg.

Uzasadnienie

do uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu obrębu geodezyjnego Nowakowo, Gmina Elbląg.

na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073, poz 1566).

1. Podstawa prawna i cel opracowania.

Uchwała Nr IV/19/2007 Rady Gminy Elbląg z dnia 8 lutego 2007 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu obrębu geodezyjnego Nowakowo, Gmina Elbląg, oraz Uchwała Nr IX/43/2007 Rady Gminy Elbląg z dnia 5 września 2007 r. w sprawie zmiany Uchwały o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu obrębu geodezyjnego Nowakowo.

2. Lokalizacja obszaru opracowania.

Obszar objęty planem miejscowym o powierzchni 1102,49 ha obejmuje cały obręb geodezyjny Nowakowo. Obszar położony jest w północnej części gminy Elbląg, od północy graniczy z obrębem Cieplice, Nowe Batorowo, w części z Zatoką Elbląską, od wschodu z lokalną linią kolejową i drogą wojewódzką nr 503. Teren przecina rzeka Elbląg,

W wyniku realizacji ww. uchwał w trybie art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym został opracowany projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko i prognozą skutków finansowych uchwalenia planu.

I. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

1. W planie miejscowym uwzględniono:

1) Zasady kształtowania polityki przestrzennej przez jednostki samorządu terytorialnego

Ustalenia planu miejscowego określają m.in.:

- a) ustalenie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- b) ustalenie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- c) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
- d) ustalenie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- e) granice i sposoby zagospodarowania terenów podlegających ochronie, na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów szczególnego zagrożenia powodzią;
- f) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;
- g) ustalenie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;
- h) ustalenie stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- i) przeznaczenie, zasady zabudowy i zagospodarowania terenu, wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- j) zasady obsługi komunikacyjnej w powiązaniu z istniejącym układem komunikacyjnym oraz systemowe rozwiązania w zakresie infrastruktury technicznej;
- k) granice terenu inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, w postaci portu morskiego, umieszczonej w planie zagospodarowania przestrzennego województwa warmińsko – mazurskiego.

2) Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury.

Spełnione zostały poprzez:

- a) ustalenia przeznaczenia oraz linie rozgraniczające terenów o różnym przeznaczeniu i różnym sposobie zagospodarowania,
- b) wskaźniki zagospodarowania terenów i parametry kształtowania zabudowy,
- c) linii zabudowy z uwzględnieniem przepisów odrębnych.

3) Walory architektoniczne i krajobrazowe.

Uwzględnione zostały poprzez:

- a) ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów,
- b) dostosowania nowej zabudowy do skali zabudowy istniejącej oraz architektury regionalnej tego terenu szczególnie w obszarze objętym ochroną konserwatorską,
- c) wyznaczenie strefy ochrony krajobrazu kulturowego oraz ograniczenia nowej zabudowy na tym terenie,
- d) zasady sytuowania reklam, urządzeń reklamowych, tablic reklamowych, szyldów, urządzeń technicznych i budowli.

4) Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowanie wodami:

- a) W granicach obszaru planu w części północnej tereny objęte są ochroną prawną, do nich należy:
 - północno - zachodnią część obszaru objęto Obszarem Chronionego Krajobrazu Rzeki Nogat,
 - północno - wschodnią część obszaru objęto Obszarem Chronionego Krajobrazu Wysoczyzny Elbląskiej – Zachód,
 - północną część terenu objęta jest otuliną Parku Krajobrazowego Wysoczyzny Elbląskiej,
- b) Obszar planu graniczy z wodami Zatoki Elbląskiej i Zalewu Wiślanego, gdzie utworzono:
 - Zatoka Elbląska – rezerwat przyrody,
 - Zalew Wiślany łącznie z Zatoką Elbląską – obszar Natura 2000 (Obszar Specjalnej Ochrony Zalew Wiślany PLB280010),
 - Zalew Wiślany łącznie z Zatoką Elbląską – obszar Natura 2000 (Specjalny Obszar Ochrony Zalew Wiślany i Mierzeja Wiślana PLH280007),
- c) Wymagania ochrony środowiska uwzględnione zostały poprzez:
 - obowiązek ochrony terenów przyrodniczo cennych objętych ochroną prawną, w tym obszaru rezerwatu, obszarów chronionego krajobrazu, otuliny parku krajobrazowego zgodnie z odrębnymi przepisami,
 - obowiązek zachowania ustalonej minimalnej powierzchni terenów biologicznych na terenach przeznaczonych pod zabudowę,
 - zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu i wód powierzchniowych,
 - zachowania terenów zieleni naturalnej wskazanych na rysunku planu,
 - zakaz lokalizacji wszelkich inwestycji naruszających równowagę przyrodniczą i naturalne walory terenu,
 - zakaz likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i leśnych,
 - zachowanie naturalnej zieleni nadwodnej, oznaczonej na rysunku planu symbolem Zn,
 - zachowanie, konserwacja i uzupełnienie szpalerów drzew wzdłuż drogi powiatowej, dopuszcza się wycinkę drzew w przypadku konieczności utrzymania bezpieczeństwa ruchu, przy zachowaniu przepisów odrębnych,
 - ochrona i utrzymanie naturalnych zbiorników wodnych, starorzeczy i obszarów wodno - błotnych,
 - ochrona i utrzymanie istniejących rowów melioracyjnych oraz istniejącej wzdłuż nich zieleni niskiej i wysokiej,
 - sytuowanie ogrodzeń w odległościach nie mniejszych niż 3,0 m od granicy cieków lub rowów melioracyjnych,
 - na terenach objętych ochroną prawną w pasie o szerokości 100 m od linii brzegowej rzek, jezior i innych zbiorników wodnych, zakaz lokalizowania nowych obiektów budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi,

-na terenach przywodnych lokalizacja urządzonych miejsc obsługi turystów, realizacja obiektów publicznych, (w których m.in. znajdują się toalety), ustawienie pojemników na odpady stałe.

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

W granicach objętych planem znajdują się obszary i obiekty podlegające ochronie dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej. W planie:

a) wskazano obiekty wpisane do Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków oraz ustalono zasady ich ochrony,

b) wskazano obiekty wpisane do Gminnej Ewidencji Zabytków oraz ustalono zasady ich ochrony,

c) wyznaczono strefy konserwatorskie dla ochrony wartości historycznych i kulturowych realizowane poprzez racjonalne i zrównoważone działania zmierzające do ochrony dziedzictwa kulturowego, w tym wyznaczono:

-strefy ochrony konserwatorskiej zespołów i obiektów zabytkowych oraz układów ruralistycznych,

-strefa – K - Ochrony Krajobrazu Kulturowego wyznaczona dla obszarów o stosunkowo dobrze zachowanych głównych elementach historycznej struktury przestrzennej,

-strefa – E - Ochrony Ekspozycji wyznaczana dla ochrony obszarów naturalnego krajobrazu integralnie związanego z zespołami zabytkowymi, bądź dla obszarów o istotnych walorach krajobrazowych, stanowiących o tożsamości kulturowej i historycznej,

d) wyznaczono strefy ochrony archeologicznej, gdzie obowiązują przepisy odrębne, dotyczące wszelkich budowlanych prac ziemnych w celu zapewnienia obserwacji archeologicznej,

e) określono granice pomnika zagłady, będącego upamiętnieniem działań wojennych, związaną z nim strefę ochronną oraz ograniczenia dotyczące prowadzenia na ich terenie działalności gospodarczej, określone w ustawie z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady.

6) **Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych uwzględnione zostały** poprzez ustalenia przeznaczenia terenu pod funkcje usług publicznych, w tym:

a) wyznaczenie terenu przeznaczonego pod funkcję usług zdrowia,

b) określenie zasad ochrony środowiska oraz ustalenie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,

c) wyznaczenie terenów dróg publicznych do przemieszczenia pojazdów i osób oraz pojazdów służb ochrony zdrowia i mienia,

d) określenie lokalizacji i ilości miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

7) **Walory ekonomiczne przestrzeni:**

Obszar planu stanowi strefę podmiejską miasta Elbląga. Teren położony przy granicy miasta, posiada dobry dostęp komunikacyjny drogą wojewódzką relacji Elbląg – Tolkmicko do miasta, wyposażony w sieci infrastruktury technicznej. Miejska oczyszczalnia ścieków zlokalizowana w sąsiedztwie obszaru planu, posiadająca możliwości przyjęcia ścieków z terenu gminy Elbląg, jest ważnym elementem umożliwiającym rozwój budownictwa na obszarze planu w zgodzie z ochroną środowiska.

Przeznaczenie gruntów IV klasy położonych przy trasach komunikacyjnych, na tereny budownictwa mieszkaniowego jednorodzinnego, w części z usługami, stanowi ekonomiczne wykorzystanie obszaru planu.

8) **Prawo własności** uwzględnione zostało poprzez wyznaczenie liniami rozgraniczającymi terenów przeznaczonych pod zabudowę w uporządkowanych relacjach w stosunku do inwestycji celu publicznego oraz nowych wprowadzanych funkcji.

9) **Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa** uwzględnione zostały poprzez ustalenia dotyczące przebiegu dróg publicznych, sieci i urządzeń infrastruktury, wysokości obiektów budowlanych i budowli.

10) **Potrzeby interesu publicznego** uwzględnione zostały poprzez wyznaczenie w planie terenów przeznaczonych pod usługi oświaty, sportu i rekreacji, usługi zdrowia, usługi bezpieczeństwa (straż pożarna), drogi publiczne klasy zbiorczej, lokalnej i dojazdowej.

11) Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, wodociągowej, kanalizacyjnej, elektroenergetycznej oraz telekomunikacyjnej.

Obszar planu wyposażony jest w sieci wodociągowe, elektroenergetyczne, telekomunikacyjne. W sąsiedztwie na terenie miasta Elbląga zlokalizowana jest komunalna oczyszczalnia ścieków posiadająca możliwości przyjęcia ścieków z całego obszaru gminy. Rozwój terenów budowlanych stanowić będzie ekonomiczne uzasadnienie realizacji sieci kanalizacyjnej tak dla nowej zabudowy jak również podłączenie zabudowy istniejącej, co wpłynie korzystnie na ochronę środowiska szczególnie wód powierzchniowych na obszarze planu.

Ustalenia planu wskazują na możliwości wyposażenia terenów w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej celu publicznego.

12) Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, poprzez zamieszczenie obwieszczenia na BIP Urzędu Gminy Elbląg, ogłoszenia w prasie lokalnej i obwieszczeniu na tablicach w Urzędzie Gminy informacji o:

a) przystąpieniu do sporządzenia projektu planu i możliwości składania wniosków i uwag do planu,

b) dodatkowe spotkanie z mieszkańcami w lokalu szkoły w Nowakowie, gdzie przybliżono społeczności lokalnej możliwości wpływu na ustalenia planu i zasady zagospodarowania terenu, po spotkaniu dodatkowo wpłynęło xxx wniosków do planu, które uwzględniono pomimo tego, że wpłynęły po terminie składania wniosków.

c) wyłożenia projektu planu wraz ze strategiczną prognozą na środowisko w lokalu biblioteki w Nowakowie i jednocześnie w Urzędzie Gminy oraz informacja w prasie i na stronie gminy (BIP) o możliwości zapoznania się z projektem planu, prognozą oddziaływania na środowisko ustaleń planu oraz z niezbędną jego dokumentacją

d) przeprowadzenie debaty publicznej.

13) **Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych** poprzez zastosowanie się do czynności formalno-prawnych określonych w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Gmina przystąpiła do sporządzenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu obrębu geodezyjnego Nowakowo w roku 2007. Jednocześnie zamieściła:

a) ogłoszenie na stronie Urzędu Gminy, w prasie oraz na tablicy ogłoszeń informacji o przystąpieniu do opracowania planu, jednocześnie podając termin, do kiedy Gmina przyjmuje wnioski do projektu planu.

b) poinformowała pismem organy i instytucje o przystąpieniu do sporządzaniu planu z prośbą o przesłanie wniosków do planu,

c) wystąpiła do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska i Państwowego Inspektora Sanitarnego o uzgodnienie zakresu prognozy (na podstawie art. 21, art. 39 i art. 54 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t. j. Dz. U. z 2016 r. poz. 353).

Wszystkie wnioski były dokładnie analizowane ze względu na interesy prywatne i interes publiczny jednakże mając na względzie analizy ekonomiczne i środowiskowe.

Opracowano projekt planu uwzględniający wniesione do Gminy wnioski. Opracowano do ustaleń projektu planu strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko oraz prognozę skutków finansowych uchwalenia planu oraz ideogramem uzbrojenia. Projekt planu poddano uzgodnieniom i opiniowaniu zgodnie z art. 17 ust.1, pkt 6 i 9.

Wniesiono poprawki wynikające z uzgodnień oraz przedłożono projekt planu do uzgodnień. W ten sposób przygotowany projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z przeprowadzoną strategiczną oceną oddziaływania na środowisko skutków realizacji projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wyłożono w Bibliotece na terenie wsi Nowakowo i w Urzędzie Gminy Elbląg do publicznego wglądu, w dniach 20.09.2016 r. do 20.10.2016 r., wraz z przeprowadzeniem w dniu 12.10.2016 r. debaty publicznej nad rozwiązaniami planu.

14) **Potrzeba zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.**

Rozbudowa istniejącej sieci wodociągowej, która dostarcza wodę z ujęcia komunalnego zapewniającego odpowiednią ilość i jakość wody dla zabudowy mieszkaniowej, do usług i produkcji.

2. **Projektowane przeznaczenie terenu.**

1) **Ustalając przeznaczenie terenu, a także określając sposób zagospodarowania i korzystania z terenu** Wójt Gminy ważył interesy publiczne i interesy prywatne. Ustosunkował się do zgłoszonych wniosków i uwag. Uwzględnił aspekty ekonomiczne, środowiskowe i społeczne wynikające z przygotowanych materiałów wyjściowych i analiz przedprojektowych.

Obszar planu obejmuje teren w północnej części gminy w sąsiedztwie Zalewu Wiślanego i obejmuje rzekę Elbląg należącą do wód morskich, a która wraz z terenem znajdującym się w południowej części obrębu Nowakowo należy do portu morskiego Elbląg. Obszar, dla którego został sporządzony projekt planu obejmuje teren, gdzie przeważają grunty rolne, w części użytkowane rolniczo z zabudową zagrodową, w części zabudowane zabudową mieszkaniową jednorodziną stanowiącą strefę podmiejską.

Obszar planu w granicach opracowania wynosi 1102,49 ha. W planie przeznaczono 125,865 ha pod zabudowę o różnym przeznaczeniu, w tym:

- a) zabudowę usługowo - techniczno – produkcyjną w części łączoną z zabudową mieszkaniową lub mieszkaniem – 10,831 ha
- b) usługi zdrowia, oświaty, kultury oraz sportu i wypoczynku – 4,317 ha
- c) zabudowę mieszkaniową jednorodziną – 84,582 ha
- d) zabudowę mieszkaniową wielorodziną – 0,45 ha
- e) zabudowę rolniczo – produkcyjną – 4,073 ha
- f) zabudowę zagrodową – 17,36 ha.

Projektowaną strukturę przestrzenną oparto o:

- istniejący układ komunikacyjny umożliwiając maksymalne wykorzystanie transportu publicznego jako podstawowego środka transportu oraz istniejącą infrastrukturę techniczną,
- wyznaczono nowe drogi publiczne umożliwiając obsługę terenu,
- zapewniono rozwiązania przestrzenne, ułatwiające przemieszczanie się pieszych i rowerzystów poprzez wskazanie w zakresie przeznaczenia uzupełniającego dla terenów dróg publicznych przeznaczonych ruchu kołowego, pieszego i rowerowego.

II. Zgodność ustaleń planu z wynikami „Analizy oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Elbląg”.

W 2017 roku Gmina dokonała, zgodnie z art. 32 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, oceny aktualności opracowań planistycznych, w tym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Elbląg oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na terenie gminy.

Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy dotyczyła lat 2012 – 2016 w celu oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Uchwałą nr XXX/230/2017 z dnia 09.11.2017 r Rada Gminy przyjęła „Analizę oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Elbląg”.

Projektowane zagospodarowanie terenu objętego planem jest zgodne z ustaleniami zawartymi w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Elbląg” uchwalonym Uchwałą nr 165/XXIII//2000 Rady Gminy Elbląg z dnia 29 września 2000 r. z późniejszymi zmianami. W ramach analiz przeprowadzono również bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę oraz potrzeby w zakresie przygotowania rezerw terenowych dla nowej zabudowy.

Zapotrzebowanie na nowe tereny pod zabudowę mieszkaniową dla budownictwa jednorodzinnego jest bardzo duże. Jeżeli utrzymają się obecne tendencje, należy się spodziewać zapotrzebowania na ok. 4500 nowych działek budowlanych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną.

Zapotrzebowanie na tereny usługowe i przemysłowe jest mniejsze, lecz gmina winna mieć ofertę dla inwestorów szukających miejsca pod inwestycje.

Przeprowadzona analiza wskazuje na duże zmiany w zagospodarowaniu oraz przeznaczeniu terenów, jakie w latach 2012 – 2016, w wyniku wydanych decyzji o warunkach zabudowy się zdarzyły.

Sporządzony w ramach analizy bilans zapotrzebowania na tereny przeznaczone pod zabudowę został opracowany na podstawie oceny zagospodarowania gminy i oceny aktualności dokumentów planistycznych, wydanych decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu wydanych decyzji o pozwoleniu na budowę, prognoz demograficznych i tendencji zachowań mieszkańców miasta Elbląga.

Zapotrzebowanie na nową zabudowę usługową i produkcyjną będzie odpowiednio proporcjonalne do wzrostu zapotrzebowania na zabudowę mieszkaniową. Ponadto należy zachować możliwości funkcjonowania mechanizmów rynkowych oraz „bufor” przed problemami społecznymi i ekonomicznymi. Chłonność terenów w granicach jednostek osadniczych o tej funkcji określono na podstawie obowiązujących planów i proporcjonalnie do zabudowy o funkcji mieszkalnej.

-Dla realizacji celów rozwoju gospodarczego gminy wskazano tereny położone w sąsiedztwie węzłów drogowych: węzła zachód: Kazimierzowo, Władysławowo, Nowe Pole oraz węzła drogowego w Bogaczewie.

-Dla realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wskazano tereny w strefie zabudowy podmiejskiej ustalonej dla miasta Elbląga na 10 km, są to tereny w obrębie Gronowo G., Nowina, Przezmark, Czechowo, Sierpin oraz części obrębów Komorowo Żuławskie, Piona, Myślęcín, Pasiaki a także obręb Nowakowo.

1. Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę na obszarze gminy

Na podstawie przeprowadzonej analizy, o której wyżej, założono, że 10 % ludności miejskiej w ciągu 30 lat z Elbląga przeniesie się na wieś, największym zainteresowaniem będzie się cieszyła strefa podmiejska znajdująca się w promieniu 10 km od miasta. Tym samym zwiększy się zapotrzebowanie na tereny mieszkaniowe:

a) Zwiększenie na terenie gminy liczby ludności:

-w 2020 r – do ok. 11 700 mieszkańców

-w 2050r. – do ok. 17 500 mieszkańców,

b) zapotrzebowanie na działki budowlane pod budownictwo jednorodzinne:

-do 2020 r. – około 1500 działek

-do 2050 r - około 4500 działek.

c) zabudowa mieszkaniowa, w tym łączona z zabudową usługową realizować się powinna w strefie podmiejskiej w obrębach Gronowo G., Nowina, Przezmark, Czechowo, Sierpin, Komorowo Żuławskie, Piona, Myślęcín, Pasiaki oraz obręb Nowakowo.

Z analizy wynika, że zapotrzebowanie do 2050 r na tereny: zabudowy mieszkaniowej oraz usługowej i produkcyjnej będzie się przedstawiała następująco dla:

-zabudowy mieszkaniowej winna wynosić ok. 900 ha,

-zabudowy usługowej winna wynosić ok. 160 ha,

-zabudowy techniczno – produkcyjnej 220 ha.

2. Możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy

·Głównym uzasadnieniem lokalizacji nowej zabudowy jest wykorzystanie istniejących dróg publicznych: wojewódzkich, powiatowych i gminnych, które będą obsługiwały tereny po obu ich stronach.

·Nowe drogi gminne niezbędne do obsługi terenu projektowane w sporządzanych planach miejscowych projektowane będą w miarę potrzeb, w większości teren będzie obsługiwany przez drogi wewnętrzne.

·Realizacja sieci wodociągowo – kanalizacyjnej następować będzie sukcesywnie w miarę realizowanej zabudowy w części z budżetu gminy, w części z środków pomocowych.

Prognoza finansowa skutków uchwalenia planu służy określeniu potencjalnych dochodów i wpływów z tytułu uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Wyniki analizy finansowej wskazują, że projektowana zmiana przeznaczenia oraz przewidywane zagospodarowanie wpłynie pozytywnie na budżet gminy.

Uzasadnieniem ponoszenia kosztów na realizację planu miejscowego jest rozwojowa polityka przestrzenna Gminy Elbląg, i w tym kontekście należy oceniać ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Potrzeby inwestycyjne gminy wynikające z konieczności realizacji zadań własnych związanych z lokalizacją nowej zabudowy na obszarze objętym planem dotyczą:

- dróg gminnych (klasy dojazdowej),
- sieci wodociągowej w ciągu dróg gminnych,
- sieci kanalizacji w ciągu dróg gminnych.

W opracowaniu przeanalizowano skutki finansowe (Prognoza Finansowa) uchwalenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu obrębu geodezyjnego Nowakowo. Wpływ realizacji ustaleń planu miejscowego na przychody i wydatki z budżetu Gminy Elbląg został rozłożony na okres 10 lat.

Przepływy środków pieniężnych z projektu są wystarczające do spłacenia zainwestowanego kapitału i uzyskania wymaganej stopy zwrotu z kapitału. Jak wynika z przeprowadzonej analizy wydatków i wpływów ukazanych w tabeli nr 11 „*Prognozy finansowej*” realizacja planu przyniesie zysk ekonomiczny. Zyski będą wyższe niż koszty o blisko 1 mln złotych w analizowanym okresie 10 lat. Dochody do budżetu miasta pochodzą będą z podatków od nieruchomości, z opłat adiacenckich oraz z opłat planistycznych. Natomiast wydatki zostaną poniesione na opracowanie planu, budowę części dróg dojazdowych i sieci wodociągowej.

Uzasadnieniem ponoszenia kosztów na realizację planu miejscowego jest rozwojowa polityka przestrzenna Gminy Elbląg, i w tym kontekście należy oceniać ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Plan miejscowy jest jednym z narzędzi kierowania rozwojem przestrzennym, które znajduje swoje odzwierciedlenie w prognozie finansowej.

Dodatkowo dodatni wskaźnik zaktualizowanej wartości netto – NPV, mówi o akceptacji inwestycji, jednakże projekt miejscowego planu może być zaakceptowany, również w przypadku gdy inwestycja przeniesie ekonomiczne straty. Otóż wskaźnik NPV obrazuje wyłącznie te skutki, których wielkość można pomierzyć w walorach ekonomicznych. Nie uwzględnia natomiast innych (niemierzalnych) pozytywnych aspektów uchwalenia planu miejscowego, takich jak: społeczne, ekologiczne i przestrzenne, o których nie należy zapominać. Plan jest bowiem instrumentem realizacji celów społecznych, ekologicznych i przestrzennych.

Rozwiązania przyjęte w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla terenu obrębu geodezyjnego Nowakowo należy ocenić pozytywnie, gdyż plan umożliwia rozwój obszaru poprzez wprowadzenie funkcji niekolidujących z otoczeniem, zapewni ład przestrzenny, zwiększa atrakcyjność terenu, a przede wszystkim tworzy miejsce przyjazne mieszkańcom oraz zwiększa wpływy do kasy gminy.

Obszar planu położony jest w sąsiedztwie oczyszczalni ścieków w Elblągu. Z uwagi na obecne niewielkie zagospodarowanie terenu wieś nie posiada jeszcze sieci kanalizacji sanitarnej. Jednakże przy większym udziale zagospodarowania terenu, po realizacji założeń planu, czyli uzupełnieniu zabudowy wzdłuż ciągów komunikacyjnych, ekonomicznie uzasadnione będzie wykonanie sieci kanalizacyjnej z podłączeniem do oczyszczalni w Elblągu. Stąd w niniejszej prognozie nie uwzględniono kosztu budowy kanalizacji sanitarnej, a także kanalizacji deszczowej oraz modernizacji istniejących dróg publicznych, z uwagi na wykonywanie tych inwestycji wg potrzeb i możliwości finansowych gminy Elbląg oraz tempem realizacji założeń MPZP.

Z uwagi na fakt, iż prognoza skutków finansowych oparta jest na maksymalnych możliwościach zagospodarowania obszaru objętego planem oraz na tempie realizacji planu. Rzeczywiste wartości wydatków i wpływów do budżetu mogą odbiegać od przewidywanych z uwagi na popyt terenów pod nowe inwestycje. Realizacja dróg i ich uzbrojenia może odbywać się etapami rozłożonymi w czasie.

Zakłada się, że finansowanie budowy dróg gminnych oraz sieci kanalizacyjnej i wodociągowej realizowane będzie z budżetu gminy oraz funduszy celowych w tym pozyskanych na realizację aglomeracji Elbląg w miarę

potrzeb związanych z realizacją ustaleń planu.