

**RADA GMINY
ELBLĄG**

**UCHWAŁA NR XXXV / 280 /2014
RADY GMINY ELBLĄG
z dnia 25 czerwca 2014 r.**

**w sprawie MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA
FRAGMENTU TERENU OBRĘBU GEODEZYJNEGO JANOWO**

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

- po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Elbląg uchwalonego przez Radę Gminy Elbląg uchwałą Nr 165/XXIII/2000 z dnia 29 września 2000 roku,
- oraz na podstawie podjętej przez Radę Gminy Elbląg uchwały Nr X/67/2011 z 27 października 2011 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu terenu obrębu geodezyjnego Janowo.

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

§ 1

1. Uchwała Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego dla fragmentu terenu obrębu geodezyjnego Janowo w granicach opracowania oznaczonych na rysunku planu – załączniku nr 1 do uchwały. Powierzchnia obszaru planu zajmuje **0,5240 ha**.

2. Integralną część niniejszej uchwały stanowią :

- 1) załącznik nr 1** – rysunek planu w skali 1:1000 obowiązujący w zakresie określonym w uchwale
- 2) załącznik nr 2** – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych podczas wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu
- 3) załącznik nr 3** – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy, wynikających z uchwalenia mpzp, oraz zasadach ich finansowania

**Rozdział I
Ustalenia podstawowe**

§ 2

Ileć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) karcie terenu** – oznacza zapis ustaleń szczegółowych dotyczących określonego terenu wyróżnionego symbolem literowym
- 2) funkcji podstawowej** – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie , które spełnia funkcję nadrzędną na danym terenie
- 3) funkcji dopuszczonej** – należy przez to rozumieć inny rodzaj przeznaczenia terenu uzupełniający przeznaczenie podstawowe

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

§ 3

1. Celem regulacji ustaleń planu jest:

- 1) stworzenie ram prawnych dla właściwego, zgodnego z zasadami ładu przestrzennego gospodarowania przestrzenią zawartą w granicach planu, z uwzględnieniem specyfiki obszaru oraz zasad zrównoważonego rozwoju
- 2) ustalenie przeznaczenia terenu pod określone funkcje
- 3) ustalenie wymagań dotyczących ochrony przeciwpowodziowej
- 4) ustalenie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych
- 5) ustalenie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, gabarytów obiektów oraz ustalenie procentu powierzchni zabudowy i procentowego udziału terenów biologicznie czynnych
- 6) ochrona środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego
- 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu
- 8) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłaty, o których mowa w przepisach ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym
- 9) zasady sytuowania reklam
- 10) usytuowanie zabudowy
- 11) sposób tymczasowego zagospodarowania i urządzenia terenu

2. W granicach obowiązywania ustaleń planu nie występują:

- 1) tereny górnicze oraz tereny udokumentowanych złóż surowców naturalnych
- 2) tereny zagrożone osuwaniem mas ziemnych

- 3) tereny i obiekty podlegające ochronie konserwatorskiej (nie występują obiekty i obszary wpisane do rejestru i ewidencji zabytków), zabytki archeologiczne, strefy ochrony archeologicznej
 - 4) obiekty o znaczącej wartości przyrodniczej
 - 5) tereny objęte formami ochrony przyrody, zgodnie z ustawą o ochronie przyrody
3. **Obszar zawarty w granicach obowiązywania ustaleń planu położony jest w strefie szczególnego zagrożenia występowania powodzi i podtopień w wyniku przzerwania wałów ochronnych, awarii pompowni lub niedrożności kanałów i rowów.**
Obszar planu zawarty jest w części Żuław odwadnianej mechanicznie, stanowiącej polder „Fiszewka” i należy do sekcji polderowej „Fiszewka S”. Sekcja polderowa odwadniana jest systemem trzech głównych kanałów, poprzez pompownię, do Kanału Jagiellońskiego. Obszar planu odwadniany jest w kierunku południowym, rowem biegnącym w pasie drogowym drogi powiatowej KD.D oraz częściowo rowem położonym w obszarze planu, które po połączeniu uchodzą do Kanału Jagiellońskiego.
4. **Obszar zawarty w granicach planu położony jest całkowicie w obszarze Portu Morskiego Elbląg.** Północna granica planu stanowi fragment granicy portu wyznaczonej na mocy Rozporządzenia Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 15 maja 2013 roku w sprawie ustalenia granicy portu morskiego w Elblągu od strony lądu (Dz. U. 2013 poz.656), co zostało graficznie oznaczone na rysunku planu (załącznik nr 1 do uchwały).
Od wschodu teren planu jest ograniczony wałem przeciwpowodziowym, którego korona sięga rzędnej 2,20 m n.p.m, od zachodu teren oddziela pas drogi powiatowej, której jezdnia sięga rzędnej około - 0,20 m p.p.m. Wzdłuż drogi ciągnie się rów odwadniający. Środkiem terenu opracowania (zawartego pomiędzy wałem a drogą) przebiega rów – urządzenie melioracji wodnych szczegółowych oznaczony na rysunku planu.

§ 4

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

- 1) Tymczasowe zagospodarowanie i użytkowanie - tereny rekreacyjno-sportowo-wypoczynkowe - oznaczone na rysunku planu **TPR/US** .
Docelowo przeznaczenie - port morski.
- 2) Teren zieleni naturalnej – biologiczna obudowa rowu melioracyjnego - oznaczony na rysunku planu symbolem **TPR/Zn**
Obszar portu morskiego.
- 3) Rów melioracyjny – melioracja szczegółowa - oznaczony na rysunku planu symbolem **WS**.

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

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

§ 5

1. Rozwiązania komunikacyjne obszaru planu:

- 1) Powiązanie z zewnętrznym układem komunikacyjnym realizowane jest poprzez:

- drogę powiatową

Elbląg – Bielnik Pierwszy – Kępa Rybacka

W ciągu drogi powiatowej przewiduje się turystyczną trasę rowerową.

- 2) Obsługa komunikacyjna terenu obszaru planu oparta jest na drodze klasy dojazdowej oraz komunikacji wewnętrznej.
- 3) Obsługa obszaru planu odbywa się poprzez:
 - drogę klasy dojazdowej, oznaczoną na rysunku planu symbolem **KD.D** położoną poza granicą opracowania planu
 - komunikację wewnętrzną, projektowaną odpowiednio do potrzeb, w ramach zagospodarowania terenu objętego ustaleniami planu oznaczonego symbolem **TPR/US**

Rozdział II

Ustalenia ogólne dotyczące obszaru zawartego w granicach planu

§ 6

Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

1. Do czasu realizacji zagospodarowania zgodnego z ustaleniami planu, dopuszcza się utrzymanie dotychczasowego użytkowania terenu.
2. Dla zachowania ład przestrzennego obszaru, ustala się zasadę nawiązania tymczasowego zagospodarowania i urządzania terenu do charakteru zabudowy regionalnej, przy założeniu harmonijnego współistnienia elementów kompozycji historycznej i współczesnej.
3. Dopuszczalna wysokość tymczasowych obiektów budowlanych – jedna kondygnacja nadziemna w rozumieniu obowiązujących przepisów odrębnych.
4. Zabudowa powinna nawiązywać do żuławskich form regionalnych, z zastosowaniem tradycyjnych materiałów i technologii.
5. Ustala się zasadę stosowania dachu dwuspadowego, naczółkowego o równych połaciach.
Zasady opisane w punktach 1-5 nie dotyczą infrastruktury portowej oraz urządzeń komunikacji wodnej portu morskiego.
6. Ustala się zasadę realizacji ogrodzenia działki:
 - usytuowanie w linii rozgraniczającej (dopuszcza się miejscowe wycofanie w głąb działki przy konieczności ominięcia drzew, urządzeń infrastruktury technicznej itp.)
 - zakaz lokalizacji pełnego ogrodzenia, ogrodzenie ażurowe z udziałem zieleni
 - ogrodzenie odsunięte min. 1,5 m od linii brzegowej rowu melioracyjnego
7. Ustala się zasadę lokalizacji reklam
 - na całym obszarze planu zakaz umieszczania reklam wolnostojących
 - dopuszcza się lokalizację wbudowanej reklamy i znaków informacyjnych na obiekcie budowlanym oraz obiektach małej architektury, jeżeli ich powierzchnia nie przekroczy 1 m²

§ 7

Scalania i podział nieruchomości:

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

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

§ 8

Zasady ochrony dziedzictwa kultury i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

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

§ 9

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1. Obszar planu nie jest objęty prawnymi formami ochrony przyrody.
2. Na całym obszarze planu ustala się następujące zasady ochrony środowiska:
 - ustala się nakaz ochrony gatunkowej dotyczącej gatunków dziko występujących roślin, zwierząt i grzybów objętych ochroną, zgodnie z przepisami odrębnymi
 - ustala się zakaz naruszania rowu melioracyjnego, w tym zasypywania, z wyjątkiem zmian koniecznych związanych z właściwym funkcjonowaniem, ochroną przeciwpowodziową i przeciwożarową, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz ustaleniami planu; należy zapewnić nienaruszalny przepływ wód w istniejącym rowie
 - dopuszcza się poszerzanie i pogłębianie rowu melioracyjnego, zgodnie z przepisami odrębnymi
 - ustala się zakaz zabudowy w odległości mniejszej niż 10,0m od linii brzegowej rowu
 - ustala się nakaz zachowania naturalnej obudowy biologicznej rowu oraz dostępu do rowu
 - ustala się zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gleby i wód powierzchniowych
 - ustala się zakaz odprowadzania zanieczyszczonych wód opadowych do gruntu lub

rowów melioracyjnych. Wody opadowe z terenów utwardzonych i zanieczyszczonych, przed odprowadzeniem do odbiornika, należy podczyszczać do stopnia spełniającego wymagania przepisów odrębnych w zakresie ochrony środowiska

- wyklucza się możliwość wprowadzania niekontrolowanych gruntów nasypowych
- gromadzenie i usuwanie odpadów stałych, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi i przyjętą polityką gminy w tym zakresie
- zagospodarowanie i użytkowanie terenu nie może stanowić źródła zanieczyszczeń dla środowiska wodno-gruntowego. Należy stosować takie rozwiązania techniczno-technologiczne i użytkowe, które będą przeciwdziałać zagrożeniom środowiskowym
- prowadzona działalność nie może powodować uciążliwości i pogorszenia warunków użytkowania terenów sąsiednich oraz warunków zamieszkania w sąsiedztwie

3. Obszar planu stanowi fragment terenu portu morskiego, wyznaczonego w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Obszar planu narażony jest na niebezpieczeństwo występowania powodzi, w którym obowiązują zasady ochrony przeciwpowodziowej:

- utrzymanie szczelności i stabilności skarp wałów i rowów melioracyjnych
- dla lokalizowanej zabudowy należy zabezpieczyć ochronę :
 - 1) ochrona przed wodami gruntowymi do rzędnej minimum + 1,25 m n.p.m., wskazany poziom posadowienia parteru zabudowy + 1,60 m n.p.m.
 - 2) ochrona przed spiętrzeniem sztormowym i prognozowanym wzrostem poziomu morza do rzędnej + 2,50 m n.p.m.
- wymagane podniesienie terenu do rzędnej minimum + 0,20 m n.p.m.
- obowiązuje zastosowanie rozwiązań technicznych i konstrukcyjnych zabezpieczających inwestycje przed wzrostem poziomu wód gruntowych i powodziowych
- w odległości mniejszej niż 50 m od stopy wału przeciwpowodziowego zabrania się wykonywania stałych obiektów budowlanych, ewentualne odstępstwa, zgodnie z przepisami odrębnymi
- dla obszaru portu ustala się poziom bezpieczeństwa zaplecza, określanego jako możliwość wystąpienia powodzi morskiej, wyrażony w latach przez najmniejsze prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi raz na 100 lat
- dla całego obszaru planu obowiązują ograniczenia, nakazy, zakazy i ewentualne odstępstwa, zgodnie z przepisami odrębnymi

§ 10

Zasady dotyczące infrastruktury technicznej oraz komunikacji:

1. Jako zasadę przyjmuje się, że obszar planu będzie wyposażony w elementy infrastruktury sieciowej :
 - sieć kanalizacji sanitarnej
 - sieć wodociągową
 - sieć elektroenergetyczną
 - sieć telekomunikacyjną
 - obszar planu będzie wyposażony docelowo także w kanalizację deszczową i sieć gazową
2. Odprowadzenie ścieków docelowo do systemu kanalizacji sanitarnej. Do czasu podłączenia do systemu kanalizacji sanitarnej mają zastosowanie rozwiązania przewidziane w przepisach odrębnych. Zgodnie z opinią Warmińsko- Mazurskiego Państwowego Wojewódzkiego Inspektora Sanitarnego, do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej, dopuszcza się stosowanie jednej wspólnej, lokalnej oczyszczalni ścieków socjalno-bytowych, dla obszaru planu oraz

sąsiedztwa tego obszaru, która będzie spełniać wymagania przepisów odrębnych w zakresie ochrony środowiska.

3. Zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej z uwzględnieniem zabezpieczenia odpowiedniej ilości wody dla celów przeciwpożarowych.
4. Odprowadzenie wód opadowych projektowaną docelowo kanalizacją deszczową do odbiornika lub indywidualnie na terenie działki.
Zgodnie z przepisami odrębnymi, dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych z połaci dachowej bezpośrednio do gruntu, w granicach działki, z możliwością gromadzenia w zbiornikach w celu ich późniejszego wykorzystania.
5. Zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej sieci elektroenergetycznej.
6. Telekomunikacja – poprzez rozbudowę istniejącej sieci.
7. Zaopatrzenie w ciepło – z indywidualnych niskoemisyjnych źródeł ciepła odpowiednio do potrzeb.
8. Zaopatrzenie w gaz – z indywidualnych źródeł, odpowiednio do potrzeb, do czasu realizacji sieci gazowej.
9. Obsługa w zakresie komunikacji zewnętrznej – z istniejącego układu komunikacji zewnętrznej z drogi powiatowej KD.D oraz z projektowanej odpowiednio do potrzeb komunikacji wewnętrznej,
10. Przyjmuje się jako zasadę, lokalizację projektowanych elementów infrastruktury technicznej równolegle wzdłuż linii rozgraniczających drogi i granicy działki.
11. W granicach działki budowlanej należy zabezpieczyć potrzeby w zakresie parkowania, w liczbie wynikającej z ustalonych wskaźników dla tymczasowej zabudowy i tymczasowego zagospodarowania. Dla docelowej zabudowy i docelowego zagospodarowania, odpowiednio do potrzeb specyfiki zabudowy portu.

Rozdział III

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

§ 11

Karta terenu nr 1

Ustala się, że dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem TPR/US o powierzchni 0.3300 ha obowiązują następujące zasady zagospodarowania i zabudowy:

1. Przeznaczenie, funkcja terenu:

- podstawowa** - teren portu morskiego – lokalizacja infrastruktury portu i urządzeń komunikacji wodnej
- tymczasowe zagospodarowanie i użytkowanie** – tereny rekreacyjno-sportowo-wypoczynkowe – obszar przestrzeni publicznej służący zaspokajaniu potrzeb mieszkańców.
Lokalizacja do momentu realizacji portu morskiego.
- dopuszczona** - dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych związanych z tymczasowym zagospodarowaniem

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

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

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

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

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

- obowiązuje nawiązanie tymczasowych obiektów budowlanych do żuławskich form regionalnych z zastosowaniem tradycyjnych materiałów i technologii
- lokalizacja tymczasowych obiektów budowlanych, w układzie kalenicowym do istniejącej drogi powiatowej KD.D układu zewnętrznego
- obowiązują ustalenia określone w rozdziale II – ustalenia ogólne planu - § 8

5. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

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

6. Zasady zagospodarowania terenu, kształtowanie zabudowy:

1) tymczasowe zagospodarowanie i urządzenie terenu:

- dopuszcza się lokalizację urządzeń na terenach rekreacji i wypoczynku, jak: wiata, przekrycie namiotowe, urządzenia rozrywkowe i zabawowe, elementy małej architektury, urządzenia sportowe
- dopuszcza się lokalizację boiska sportowego do gier zespołowych
- lokalizacja urządzeń zabawowych, od krawędzi jezdni drogi powiatowej oznaczonej na rysunku planu symbolem KD.D, w odległości przewidzianej przepisami odrębnymi
- udział powierzchni biologicznie czynnej minimum 40%

2) tymczasowe obiekty budowlane:

- maksymalna wysokość zabudowy od poziomu terenu do kalenicy dachu 7.0 m
- liczba kondygnacji nadziemnych – jedna kondygnacja
- poziom posadowienia parteru zabudowy minimum + 0.8 m n.p.m., z uwzględnieniem zapisów zawartych w § 9 pkt 3
- dach wysoki dwuspadowy, naczółkowy o równych połaciach
- kąt nachylenia dachu 35- 45 stopni
- kolorystyka zabudowy: elewacje w barwach pastelowych, naturalne materiały budowlane
- maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki 10%
- wskaźnik intensywności zabudowy od 0.01 do 0.10

3) infrastruktura portu morskiego i urządzenia komunikacji morskiej

- dopuszcza się lokalizację budynków i budowli z instalacjami i urządzeniami technicznymi i technologicznymi wraz z zagospodarowaniem terenu, odpowiednio do potrzeb funkcjonowania portu, zgodnie z przepisami odrębnymi
- ze względu na charakter zabudowy i technologię nie ustala się zasad i wskaźników kształtowania zabudowy
- maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki 45 %

7. Dostępność komunikacyjna, parkingi :

- dostęp do terenu poprzez istniejącą komunikację zewnętrzną
- w ramach zagospodarowania terenu zapewnić dostęp do rowów dla potrzeb ich utrzymania i oczyszczania
- minimum 1 miejsce postojowe na 10 uczestników imprez terenowych - dla tymczasowego zagospodarowania terenu
- dla funkcji portowej, odpowiednio do potrzeb

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

- w obszarze planu nie przewiduje się podziału terenu

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

- teren docelowo przeznaczony pod funkcje portu morskiego, gdzie obowiązują zasady określone w przepisach odrębnych
- zakaz zagospodarowania innego od ustalonego przeznaczenia terenu

10. Zasady obsługi inżynierskiej

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

Karta terenu nr 2

Ustala się, że dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem TPR/Zn o powierzchni 0.1490 ha obowiązują następujące zasady zagospodarowania :

1. Przeznaczenie, funkcja terenu:

podstawowa - tereny zieleni naturalnej – biologiczna obudowa rowu melioracyjnego zawartego w obszarze portu morskiego
dopuszczona - dopuszcza się wprowadzenie elementów zieleni urządzonej zgodnie z przepisami odrębnymi

2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

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

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

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

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

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

5. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- nie dotyczy

6. Zasady zagospodarowania terenu, kształtowanie zabudowy:

- nie przewiduje się

7. Dostępność komunikacyjna, parkingi :

- dostęp do terenu poprzez istniejącą komunikację
- zakaz lokalizacji parkingów

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

- nie przewiduje się podziału terenu

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

- teren położony w obszarze docelowej funkcji portu morskiego, gdzie obowiązują zasady określone w przepisach odrębnych

10. Zasady obsługi inżynierskiej

- dopuszcza się przejście podziemnej infrastruktury technicznej

Karta terenu nr 3

Ustala się, że dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem WS o powierzchni 0.0450 ha obowiązują następujące zasady zagospodarowania :

1. Przeznaczenie, funkcja terenu:

podstawowa - rów melioracyjny – melioracja szczegółowa

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- nakaz zapewnienia nienaruszalnego przepływu wód
- zasady zagospodarowania terenu zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

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

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

- nie dotyczy

5. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- nie dotyczy

6. Zasady zagospodarowania terenu, kształtowanie zabudowy:

- dopuszcza się przesunięcie rowu w miejsce oznaczone na rysunku planu lub jego skanalizowanie przy zachowaniu wymaganych parametrów, ciągłości i drożności rowu, zgodnie z przepisami odrębnymi
- zagospodarowanie zgodne z przeznaczeniem terenu
- obowiązują ustalenia określone w rozdziale II – ustalenia ogólne planu - § 9

7. Dostępność komunikacyjna, parkingi :

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

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

- nie przewiduje się podziału terenu

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

- teren położony w granicach portu morskiego, gdzie obowiązują zasady określone w przepisach odrębnych

10. Zasady obsługi inżynierskiej

- nie dotyczy

§ 12**Szczegółowe zasady uzbrojenia terenu:**

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

1. Zaopatrzenie w wodę:

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

2. Kanalizacja sanitarna

- 1) Ustala się włączenie obszaru planu w system kanalizacji.
Objęty planem obszar docelowo wyposażyc w sieć kanalizacji sanitarnej wraz z niezbędnymi urządzeniami.
Do czasu podłączenia do systemu kanalizacji sanitarnej mają zastosowanie rozwiązania ustalone w przepisach odrębnych, które w szczególności będą spełniały wymagania ochrony środowiska w zakresie ochrony wód, gleby i powietrza.
Do czasu podłączenia do systemu kanalizacji sanitarnej dopuszcza się zastosowanie zbiorczej lokalnej sieci i oczyszczalni ścieków obsługujących realizowaną zabudowę na obszarze planu oraz w sąsiedztwie spełniających wymagania przepisów odrębnych.

3. Kanalizacja deszczowa:

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

4. Elektroenergetyka

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

5. Usuwanie nieczystości

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

6. Zaopatrzenie w ciepło

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

7. Gazownictwo

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

8. Telekomunikacja

- 1) Dopuszcza się lokalizację urządzeń telekomunikacyjnych w obszarze planu.
- 2) Linie telekomunikacyjne projektować jako podziemne.

§ 13

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

§ 14

1. Ochrona gruntów rolnych :

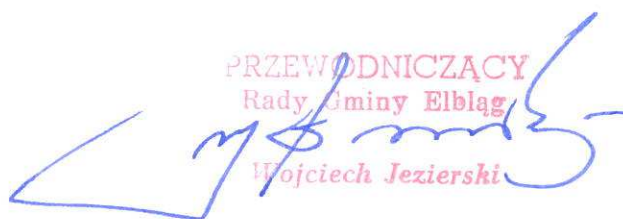
Grunty rolne kl. III zawarte w granicach planu były objęte zgodą uzyskaną przy sporządzaniu Miejscowego Planu Ogólnego Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Elbląg uchwalonego Uchwałą Rady Gminy Elbląg Nr 32/V/94 z dnia 14 grudnia 1994 roku opublikowanego w Dzienniku Urzędowym Województwa Elbląskiego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

Rozdział IV Ustalenia końcowe

§ 15

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

PRZEWODNICZĄCY
Rady Gminy Elbląg
Wojciech Jezierski



**Uzasadnienie do uchwały Rady Gminy Elbląg
Nr XXXV/280/ 2014 z dnia 25 czerwca 2014 roku**

Rada Gminy Elbląg w dniu 27 października 2011 roku podjęła uchwałę Nr X/67/2011 w sprawie przystąpienia do sporządzenia **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu terenu obrębu geodezyjnego Janowo gm. Elbląg.**

Plan obejmuje teren niezabudowanej działki nr 563/1 obręb Janowo położonej pomiędzy drogą powiatową Elbląg – Bielnik Pierwszy- Kępa Rybacka, w ciągu ul. Radomskiej w Elblągu, a wałem przeciwpowodziowym Kanału Jagiellońskiego. Działka stanowi własność Skarbu Państwa – Agencja Nieruchomości Rolnych w Elblągu.

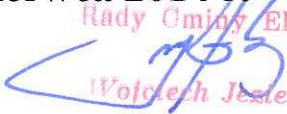
Teren zawarty w wyznaczonych granicach planu miejscowego, zgodnie z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Elbląg uchwalonego uchwałą Rady Gminy Elbląg nr 165/XXIII/2000 z 29 września 2000 roku, leży w strefie S III – obszar strefy rolniczej – w której kierunki polityki przestrzennej przewidują między innymi rozwój zagospodarowania turystycznego w rejonie Kanału Elbląskiego, Jeziora Drużno, Janowa i Nowego Pola, rozwój urządzeń dla turystyki krajoznawczej, motorowej, pieszej, wodnej, rowerowej. Teren planu położony jest w wyznaczonej strefie obszaru portu morskiego Elbląg.

W związku z powyższym, przeznaczenie terenu pod tymczasowe wykorzystanie na funkcje rekreacyjno – sportowo – wypoczynkowe, przy zachowaniu jako podstawowej i docelowej funkcji portowej, nie narusza ustaleń polityki przestrzennej gminy określonej w studium, którego ustalenia wiążą organ gminy przy sporządzaniu planów miejscowych.

Po zakończeniu procedury sporządzania planu miejscowego na podstawie przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 poz.647 z późn. zm.) oraz przeprowadzeniu strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, zgodnie z ustawą z dnia 3 października 2008 roku o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2013 poz. 1235 z późn. zm.), przedstawia się do uchwalenia projekt planu wraz z rozstrzygnięciami w zakresie rozpatrzenia uwag oraz rozstrzygnięciem o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania. Realizacja zaleceń planu warunkuje prawidłowy przebieg i funkcjonowanie planowanych funkcji na przedmiotowym terenie.

**RADA GMINY
ELBLĄG**

**Załącznik nr 2
Do Uchwały Rady Gminy Elbląg
Nr XXXV / 280 /2014
z dnia 25 czerwca 2014 r.**

ROZSTRZYGAJĄCY
Rady Gminy Elbląg

Wojciech Jeslarski

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

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

RADA GMINY
ELBLĄG

Załącznik nr 3
Do Uchwały Rady Gminy Elbląg
Nr XXXV / 280 / 2014
z dnia 25 czerwca 2014 r.

BEŁĘGOMCZACY
Rady Gminy Elbląg

Wojciech Jezierski

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

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