DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA WARMIŃSKO-MAZURSKIEGO

Olsztyn, dnia wtorek, 17 września 2024 r.

Poz. 4101

UCHWAŁA NR LXV/475/2024
RADY GMINY ELBLĄG

z dnia 27 marca 2024 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu terenu obrębu geodezyjnego Nowakowo, gmina Elbląg.

Na podstawie art. 20 ust. 1, ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm. poz.: 1506, 1597, 1688, 1890, 2029), 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 (Dz. U. z 2023 r. poz. 40 ze zm. poz.: 572, 1463, 1688), zgodnie z podjętą przez Radę Gminy Elbląg Uchwałą Nr IV/19/2007 z dnia 8 lutego 2007 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu obrębu geodezyjnego Nowakowo, Uchwałą Rady Gminy Elbląg Nr IX/43/2007 z dnia 5 września 2007 roku w sprawie zmiany Uchwały Nr IV/19/2007 z dnia 8 lutego 2007 roku o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na terenie obrębu geodezyjnego Nowakowo i Uchwałą NR LXIV/465/2024 z dnia 29 lutego 20124 roku zmieniająca granice obszaru planu, wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Olsztynie sygn. akt II SA/OI 679/18 dnia 11 grudnia 2018 roku, stwierdzającego nieważność uchwały Rady Gminy Elbląg z dnia 17 maja 2018 roku nr XXXIV/246/2018 w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu obrębu geodezyjnego Nowakowo, a także po analizie ustaleń Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Elbląg

R A D A G M I N Y E L B L Ą G
uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego dla terenu obrębu geodezyjnego Nowakowo o powierzchni 936,75 ha, z wyłączeniem terenu wód morskich oznaczonych na rysunku planu.

1. Ustalenia planu nie naruszają ustaleń „Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego gminy Elbląg".

2. Integralną część niniejszej uchwały stanowią:

1) załącznik nr 1 – rysunek planu w skali 1: 2000;

2) załącznik nr 2 – rozpatrzenie 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;

4) załącznik nr 4 – zbiór danych przestrzennych w postaci dokumentu elektronicznego.

Rozdział 1.
Ustalenia podstawowe.

§ 2. Interpretacja użytych w uchwale określeń.

1) adaptacja – oznacza to pozostawienie istniejącego budynku z możliwością zmiany funkcji oraz jego parametrów zgodnie z ustaleniami planu;

2) funkcja mieszkaniowa związana z prowadzoną działalnością – oznacza to możliwość realizacji mieszkania dla właściciela lub zarządcy prowadzonej działalności gospodarczej, w budynku głównym lub budynku osobnym na terenie przeznaczonym do prowadzenia tej działalności;

3) linia zabudowy:

a) nieprzekraczalna – rozumie się przez to linię, której nie można przekroczyć zewnętrzną krawędzią ściany budynku, dopuszcza się wysunięcie: schodów, daszku, balkonu lub tarasu do 1,5 m przed tą linię,

b) obowiązująca - rozumie się przez to, że zewnętrzna krawędź ściany budynku (min. 2/3) ma stanąć na tej linii, dopuszcza się wysunięcie: schodów, daszku, balkonu lub tarasu do 1,5 m przed tą linię,

c) jeżeli w uchwale lub na rysunku planu nie ma odniesienia do linii zabudowy, należy przyjmować nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi,

d) linia zabudowy nie dotyczy budowli i urządzeń infrastruktury technicznej;

7) linia rozgraniczająca tereny o różnym sposobie użytkowania – należy przez to rozumieć granicę nieprzekraczalną dla terenów, których przeznaczenie lub zasady zagospodarowania jest inne niż na terenie sąsiednim;

8) modernizacja – w zakresie pojęciowym „modernizacji” mieści się nadbudowa, dobudowa, rozbudowa i przebudowa istniejącego obiektu;

9) przepisy odrębne – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem;

10) teren – rozumie się przez to teren, o określonym w planie przeznaczeniu, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony symbolem literowym lub cyfrowym i literowym;

11) terp – należy przez to rozumieć sztucznie podwyższony teren dla zabezpieczenia realizowanej zabudowy na terenach zagrożonych powodzią;

12) uciążliwość – należy przez to rozumieć zespół negatywnych bodźców (będących skutkiem określonej działalności) pogarszających warunki życia mieszkańców poprzez obniżenie standardów środowiska poniżej obowiązujących norm; zasięg uciążliwości w postaci hałasów, odorów, zanieczyszczeń itp. uciążliwości będącej wynikiem prowadzonej działalności nie może przekraczać na terenach sąsiednich ustalonych prawnie norm przyjętych dla poszczególnych funkcji.

§ 3. Regulacja ustaleń zawartych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego

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

2) ustalenie przeznaczenia terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

3) ustalenie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;

4) ustalenie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;

5) ustalenie zasad kształtowania krajobrazu;

6) ustalenia zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;

7) ustalenie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

8) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy 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 miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;

9) granice i sposoby zagospodarowania terenów szczególnego zagrożenia powodzią podlegających ochronie, na podstawie przepisów odrębnych;

10) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;

11) ustalenie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;

12) ustalenie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;

13) ustalenie stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości związaną z uchwaleniem planu;

14) granice terenów pod budowę urządzeń fotowoltaicznych wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej nie większej niż 500 kW oraz granice ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu;

15) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;

16) granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym umieszczonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa lub w ostatecznych decyzjach o lokalizacji drogi krajowej, wojewódzkiej lub powiatowej.

2. Granice i sposoby zagospodarowania terenów szczególnego zagrożenia powodzią podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych.

3. 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. Zasady i warunki podziału nieruchomości objętych planem miejscowym.

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

1. Ustalenie przeznaczenia terenu:

2) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – oznaczony symbolem MN;

3) teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych – oznaczony symbolem RM;

4) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – oznaczony symbolem MW;

5) teren zabudowy usługowej (usługi handlu, rzemiosła itp.) – oznaczonej symbolem U;

6) teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej – oznaczony symbolem MN/U;

7) teren zabudowy usługowo-mieszkaniowej – oznaczony symbolem U/MN;

8) teren zabudowy usługowo-produkcyjnej – oznaczony symbolem U/P;

9) teren wskazany pod budowę urządzeń fotowoltaicznych wytwarzających energie z odnawialnych źródeł - energii słonecznej o mocy nie większej niż 500 kW – oznaczony symbolem PFE;

10) teren przeznaczony pod funkcję usługowo – produkcyjną związaną z rolnictwem - – oznaczony symbolem RU;

11) teren sportu i rekreacji – oznaczony symbolem US;

12) teren usług turystycznych - oznaczony symbolem UT;

13) teren zabudowy usług oświaty – oznaczony symbolem UO;

14) teren zabudowy usług zdrowia – oznaczony symbolem UZ;

15) teren zabudowy usług oświaty łączony z usługą bezpieczeństwa – oznaczony symbolem UOB;

16) teren zabudowy usług kultury współczesnej - oznaczony symbolem UK;

17) teren portu morskiego oznaczony symbolem PM;

18) teren przeznaczony pod parking oznaczony symbolem KP;

19) tereny przeznaczone pod komunikację:

a) tereny oznaczone symbolem KDZ – drogi publiczne klasy zbiorczej,

b) tereny oznaczone symbolem KDL – drogi publiczne klasy lokalnej,

c) tereny oznaczone symbolem KDD – drogi publiczne klasy dojazdowej,

d) tereny oznaczone symbolem KDX – drogi publiczne pieszo-jezdne,

e) tereny oznaczone symbolem KDW – drogi wewnętrzne, tworzone przy podziale działek budowlanych,

f) ścieżki rowerowe w ciągu dróg publicznych - oznaczone symbolem KR.

2. Część terenu pozostaje w dotychczasowym użytkowaniu, w tym:

a) wody powierzchniowe śródlądowe, kanały i rowy melioracyjne – oznaczone symbolem WS,

b) tereny rolnicze – oznaczone symbolem R,

c) zieleń naturalna na obszarach objętych formami ochrony zgodnie z przepisami o ochronie przyrody– oznaczona symbolem ZN,

d) zieleń naturalna na terenach pozostałych– oznaczona symbolem Zn,

e) lasy – oznaczone symbolem ZL,

f) tereny upraw ogrodniczych – oznaczone symbolem ZO,

g) tereny wałów przeciwpowodziowych – oznaczone symbolem TR,

h) tereny urządzeń technicznych:

- stacje pomp – oznaczone symbolem IM

- trafostacja - oznaczone symbolem IE

3. Wyłączone z opracowania są morskie wody wewnętrzne znajdujące się w granicach obszaru objętego planem oznaczone symbolem WM.

§ 5. Ustalenia ogólne w zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

1. Cechy elementów zagospodarowania przestrzennego podlegające ochronie:

1) Zatoka Elbląska – rezerwat przyrody, ochrona obszaru zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) Kanał Jagielloński łącznie z obwałowaniem,

3) Rzeka Cieplicówka;

4) Rzeka Dąbrówka;

5) Rzeka Kamionka;

6) Kanały A, B, G, F;

7) rozlewiska, tereny podmokłe, zastoiska - pozostałości po odciętych wałami odnogach rzek;

8) cieki wodne i rowy melioracyjne, dopuszcza się skanalizowanie rowów melioracyjnych pod drogami, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;

9) wały przeciwpowodziowe zabezpieczające teren przed powodzią;

10) zieleń nadwodna, leśna i naturalna.

2. Elementy zagospodarowania przestrzennego wymagające ukształtowania:

1) nowa zabudowa mieszkaniowa, mieszkaniowo-usługowa, usługowa, usługowo - produkcyjna i magazynowa jej parametry (skala, gabaryty, podziały funkcjonalne), kształt dachów, linie zabudowy;

2) nowa sieć dróg publicznych, pieszo-jezdnych i wewnętrznych.

§ 6. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu.

1. Obręb geodezyjny Nowakowo leży w obszarze węzłowym o znaczeniu międzynarodowym 3M – Obszar Ujścia Wisły (wg Koncepcji Krajowej Sieci Ekologicznej „ECONET – Polska”), który jest wieloprzestrzennym systemem obszarów węzłowych najlepiej zachowanych pod względem przyrodniczym.

2. Na obszarze objętym planem znajdują się tereny o dużych walorach przyrodniczych objęte ochroną prawną. Należą do nich:

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) Obszar Chronionego Krajobrazu Rzeki Nogat obejmujący północno - zachodnią część obszaru planu,

e) Obszar Chronionego Krajobrazu Wysoczyzny Elbląskiej – Zachód obejmujący północno - wschodnią część obszaru planu,

f) Otulina Parku Krajobrazowego Wysoczyzny Elbląskiej obejmująca północno - wschodnią część obszaru objętego planem. Na obszarach wymienionych wyżej obowiązują przepisy odrębne.

§ 7. Zasady kształtowania krajobrazu.

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

2) zakaz likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych i leśnych (ZL);

3) zachowanie naturalnej zieleni nadwodnej, oznaczonej na rysunku planu symbolami ZN i Zn;

4) zachowanie, konserwacja i uzupełnienie szpalerów drzew wzdłuż drogi powiatowej, dopuszcza się wycinkę drzew (w przypadku konieczności utrzymania bezpieczeństwa ruchu, poszerzenia drogi, realizacji chodnika lub ścieżki rowerowej) przy zachowaniu przepisów odrębnych;

5) ochrona i utrzymanie naturalnych zbiorników wodnych, starorzeczy i obszarów wodno – błotnych;

6) ochrona i utrzymanie istniejących rowów melioracyjnych oraz istniejącej wzdłuż nich zieleni niskiej i wysokiej;

7) możliwość budowy rowów melioracyjnych oraz oczek wodnych zgodnie z przepisami szczególnymi;

8) ograniczyć działania powodujące obniżenie zwierciadła wód podziemnych;

9) zachowanie powierzchni biologicznie czynnej dla terenów istniejącej i projektowanej zabudowy, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi zawartymi w kartach terenu;

10) na terenach objętych ochroną prawną zakaz lokalizowania nowej zabudowy w pasie o szerokości 100 m od linii brzegowej rzek, jezior i innych zbiorników wodnych, zgodnie z przepisami odrębnymi, odstępstwo stanowią tereny zwartej zabudowy;

11) zachowanie bezpieczeństwa przeciwpowodziowego oraz nienaruszalności stosunków wodnych, zapewniając jednocześnie retencję wód opadowych;

12) przy wdrażaniu ustaleń planu należy zapewnić uwzględnienie przepisów dotyczących ochrony gatunkowej roślin, zwierząt i grzybów zgodnie z przepisami odrębnymi;

13) przy realizacji nowych inwestycji prowadzić roboty w taki sposób, aby nie dopuścić do zanieczyszczenia wód powierzchniowych i podziemnych, ani też pogorszenia ich stanu ilościowego i jakościowego;

14) 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 celu publicznego;

15) na obszarze planu nie występują obecnie oraz nie wyznacza się terenów dla lokalizacji nowych zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii.

§ 8. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska kulturowego. W interesie społecznym leży ochrona obiektów zabytkowych. Opieka nad zabytkiem, polega w szczególności na zapewnieniu warunków: prowadzenia prac konserwatorskich, restauratorskich i robót budowlanych przy zabytku; zabezpieczeniu i utrzymaniu zabytku oraz jego otoczenia w jak najlepszym stanie, a także udostępnienie go do badań naukowych i dokumentowania zabytku. Na obszarze objętym granicami planu znajdują się obiekty posiadające wysokie wartości kulturowe podlegające ochronie oraz tereny o zachowanej strukturze krajobrazu kulturowego. Do nich należą: üobiekty wpisane do rejestru zabytków, üobiekty posiadające wartości kulturowe, podlegające ochronie konserwatorskiej poprzez ustalenia planu, üstrefa ochrony archeologicznej.

1. Obiekty wpisane do rejestru zabytków, oznaczone na rysunku planu, podlegające ochronie konserwatorskiej:

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., koniec XIX w., Nr w rejestrze: - A-2752 (nowy nr), 110/89 (stary nr) z 24.02.1989 - Nowakowo nr 51;

1) 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;

2) 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.

2. Obiekty posiadające wartości kulturowe objęte ochroną poprzez ustalenia planu.

1) Obiekty posiadające wartości kulturowe, podlegające ochronie konserwatorskiej, oznaczone na rysunku planu:

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) budynek gospodarczy, 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).

2) 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.

3. Na budynkach poddanych ochronie konserwatorskiej dopuszcza się zmiany związane z przystosowaniem ich do współczesnych wymogów technicznych i funkcjonalnych, pod warunkiem utrzymania ochrony ustalonej dla poszczególnych obiektów i przepisów odrębnych.

4. Strefy ochrony konserwatorskiej. Ustala się strefy ochrony konserwatorskiej, w których obowiązuje ochrona wartości historycznych i kulturowych realizowana poprzez racjonalne i zrównoważone działania zmierzające do ochrony dziedzictwa kulturowego, zgodnie z przepisami odrębnymi.

1) Strefa Ochrony Konserwatorskiej. Wyznacza się strefę ochrony konserwatorskiej, , dla obszarów o zachowanej historycznej strukturze przestrzennej zespołów i obiektów zabytkowych oraz układów ruralistycznych, której granice oznaczono graficznie na rysunku planu. W strefie obowiązuje:

a) 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,

b) zachowanie historycznego układu przestrzennego i jego historycznej struktury,

c) rewitalizacja i konserwacja zachowanych głównych elementów układu przestrzennego,

d) dostosowanie nowej zabudowy do historycznej kompozycji przestrzennej (t.j. usytuowanie budynku na rzucie prostokąta, usytuowanie budynku dłuższym bokiem do drogi, kalenica główna równoległa do drogi, dach dwuspadowy o nachyleniu równoramiennym, dopuszcza się jego kombinacje),

e) stosowanie materiałów budowlanych zapisanych w lokalnej tradycji takich jak cegła drewno, tynki szlachetne, nie dopuszcza się elewacji z sidingu.

2) Strefa Ochrony Krajobrazu Kulturowego oznaczoną na rysunku planu symbolem „K”. Strefa Ochrony Krajobrazu Kulturowego została wyznaczona dla obszarów o stosunkowo dobrze zachowanych głównych elementach historycznej struktury przestrzennej, w obrębie której należy utrzymać podstawowe elementy zespołu zabytkowego. Wszelka działalność inwestycyjna w obrębie strefy winna być prowadzona z uwzględnieniem istniejących już związków przestrzennych i planistycznych. Ustala się ochronę:

a) historycznego układu dróg,

b) historycznych podziałów parcelacyjnych,

c) historycznej zabudowy,

d) obowiązuje zachowanie, konserwacja i rewaloryzacja elementów zagospodarowania założeń zieleni,

e) ochrona zasadniczych elementów rozplanowania istniejącej substancji architektonicznej o wartościach kulturowych,

f) prowadzenie wszelkich działań planistycznych i projektowych zgodnie z przepisami odrębnymi.

3) Strefa Ochrony Ekspozycji. Strefa Ochrony Ekspozycji oznaczona na rysunku planu symbolem „E”, wyznaczana jest 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 obecnych dyspozycji przestrzennych, panoram i osi widokowych oraz otoczenia z ochroną historycznych nasadzeń zieleni wzdłuż rowów melioracyjnych i granic historycznych.

4) Strefa ochrony archeologicznej oznaczona na rysunku planu symbolem „OW". Na obszarze objętym planem znajduje się stanowisko archeologiczne, oznaczone symbolem AZP 14-50/3. W celu ochrony wartości historycznej wyznacza się strefę OW 1 - ochrony archeologicznej jak zaznaczono na rysunku planu, dla realizacji wszelkich ziemnych prac budowlanych w granicach strefy obowiązują przepisy odrębne.

§ 9. Ustalenie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

1. W granicach opracowania planu wyznaczono tereny przestrzeni publicznej, w tym:

1) teren sportu i rekreacji oznaczony symbolem US,

2) tereny dróg publicznych oraz ciągów pieszo-jezdnych.

2. Na obszarze planu nie dopuszcza się lokalizacji tymczasowych obiektów usługowo-handlowych.

3. Dopuszcza się lokalizację urządzeń technicznych oraz budynki o maksymalnej wysokości 10 m.

4. Dopuszcza się zagospodarowanie terenów biologicznie czynnych zielenią w formie zadrzewień, krzewów, szpalerów drzew.

5. Przy projektowaniu poszczególnych elementów zainwestowania należy uwzględnić zasady wynikające z uniwersalnego projektowania, w szczególności służące zapewnieniu dostępności architektonicznej osobom ze szczególnymi potrzebami.

6. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenów, o których w ust. 1 znajdują się w Rozdziale II, ustalenia szczegółowe.

§ 10. 10. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu.

1. Wysokość nowych obiektów budowlanych, budowli, urządzeń technicznych oraz instalacji na terenie całego obszaru objętego planem wynosi maksimum do 10,00 m.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu znajdują się w poszczególnych kartach terenu, Rozdziale II, Ustalenia Szczegółowe.

§ 11. Granice i sposoby zagospodarowania terenów szczególnego zagrożenia powodzią podlegających ochronie, na podstawie przepisów odrębnych.

1. Tereny szczególnego zagrożenia powodzią.

1) Na terenach objętych planem występują obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi, w tym także obszary szczególnego zagrożenia powodzią od morza o średnim prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi.

2) Na rysunku planu, załączniku nr 1 do uchwały zaznaczono obszary szczególnego zagrożenia powodzią (dane na sierpień 2021 r.), do których należą:

a) obszary szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%,

b) obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10%,

c) obszary między linią brzegu a wałem przeciwpowodziowym lub naturalnym wysokim brzegiem, w który wbudowano wał przeciwpowodziowy, a także wyspy i przymuliska, o których mowa w przepisach odrębnych, stanowiące działki ewidencyjne,

d) mapy zagrożenia powodziowego sukcesywnie są aktualizowane, aktualna wersja mapy wektorowej znajduje się na stronie Wody Polskie;

3) w celu ochrony życia i mienia przed skutkami powodzi ustala się:

a) utrzymanie w sprawności technicznej wałów przeciwpowodziowych i brzegów kanału portowego,

b) na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią (poza pasem technicznym) dla nowej zabudowy obowiązuje:

- uwzględnienie w rozwiązaniach technicznych, zagrożenie zalaniem w wyniku spiętrzenia sztormowego i prognozowanego wzrostu poziomu morza na podstawie aktualnych map zagrożenia powodziowego od morza ponad rzędną wody stuletniej,
- wyniesienie posadzki parteru obiektów budowlanych do poziomu 1% - wej wody powodziowej oraz zabezpieczenie ich co najmniej na 0,7 m powyżej tego poziomu oraz zapewnienie bezpiecznych powodziowo dróg ewakuacyjnych,
- na terenach zagrożonych powodzią wskazane jest dla realizacji zabudowy na nowych działkach lokalizowanie zabudowy na terpach wyniesionych 0,1 m powyżej poziomu 1% -wej wody powodziowej,

c) na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią, zakazuje się gromadzenia ścieków (w tym budowy szamb), składowania nawozów naturalnych, środków chemicznych, a także innych substancji lub materiałów, które mogą zanieczyścić wody oraz składowania odpadów w szczególności ich przetwarzania,

d) dla nowych obiektów oraz nowych przedsięwzięć mogących rażąco oddziaływać na środowisko obowiązują przepisy odrębne.

2. Na obszarze objętym planem znajduje się pas nadbrzeżny. Pas nadbrzeżny to obszar lądowy przyległy do linii brzegu morskiego składający się z pasa technicznego i pasa ochronnego.

1) pas techniczny – stanowiący strefę wzajemnego bezpośredniego oddziaływania morza i lądu jest obszarem przeznaczonym do utrzymania brzegu w stanie zgodnym z wymogami bezpieczeństwa i ochrony środowiska, w pasie technicznym obowiązuje:

a) zakaz zabudowy z wyjątkiem budynków i budowli służących do ochrony brzegu, budowli i systemów ochrony przeciwpowodziowej; obowiązuje zakaz rozbudowy i adaptacji funkcji mieszkalnej,

b) sukcesywna zmiana funkcji istniejących budynków mieszkalnych na niemieszkalne,

2) pas ochronny brzegu morskiego – obejmujący obszar, w którym działalność człowieka wywiera bezpośredni wpływ na stan pasa technicznego, wszelkie zmiany sposobu użytkowania i zagospodarowania terenu zgodnie z przepisami odrębnymi.

3) minimalny poziom bezpieczeństwa brzegu morskiego na odcinku brzegu objętego planem (42.00 km do 46,25 km) wynosi nie więcej niż 20.

§ 12. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym.

1. W granicach objętych planem nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

2. W przypadku wszczęcia procedury podziału nieruchomości ustala się następujące zasady:

1) minimalna powierzchnia działki budowalnej dla terenu oznaczonego symbolem:

a) MN – 0,09 ha,

b) U/MN i MN/U – 0,12 ha,

c) U – 0,05 ha,

d) UT – 0,15 ha

e) U/P – 0,3 ha,

f) RU – 0,5 ha,

g) RM – 0,3 ha,

h) PFE– 0,2 ha;

2) minimalna szerokość frontu działki dla:

a) MN - 18 m,

b) U/MN, MN/U, U – 22 m,

c) U/P – 30 m,

d) UT – 30 m

e) RU – 50 m,

f) RM – 25 m

g) PFE– 0,2 ha;

3) dopuszcza się wydzielenie mniejszej działki jeżeli będzie ostatnią wynikającą z podziału lub wydzielona na powiększenie działki sąsiedniej;

4) kąt położenia granic działek w stosunku do drogi w przedziale: od 85° do 110°;

5) nie dopuszcza się podziału terenów oznaczonych symbolem: UZ, UO, MW, IM, UK, KP;

6) dopuszcza się podział terenów oznaczonych symbolem R, ZN, Zn, ZL zgodnie z przepisami odrębnymi;

7) każda działka będzie miała dostęp do drogi publicznej lub wewnętrznej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 13. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.

1. Na obszarze planu znajdują się tereny, które zgodnie z przepisami odrębnymi podlegają ograniczeniu w zagospodarowaniu i lokalizacji zabudowy, są to:

1) tereny w granicach objętych „Rezerwatem Zatoka Elbląska”, na terenie rezerwatu obowiązuje zakaz zabudowy;

2) tereny w odległości 100 m od linii brzegowej wód powierzchniowych na terenach objętych ochroną obszarów chronionego krajobrazu i otuliny parków krajobrazowych (z wyjątkiem terenów objętych przepisami odrębnymi);

3) terenu pasa technicznego brzegu morskiego, zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) tereny lasów, zgodnie z przepisami odrębnymi;

5) tereny wałów przeciwpowodziowych oraz teren w odległości 50 m od stopy wałów czołowych, z wyjątkiem terenów objętych przepisami odrębnymi;

6) na terenach rolnych I, II i III kl., które nie uzyskały zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych, dopuszcza się tylko zabudowę i zagospodarowanie rolnicze.

2. Ustala się poziomy hałasu, zgodne z polską normą, dla terenów oznaczonych symbolem:

1) MN, UO – jak dla terenów mieszkaniowych zabudowy jednorodzinnej oraz terenów związanych z pobytem dzieci i młodzieży;

2) MW, RM, MN/U, U/MN – jak dla terenów zabudowy wielorodzinnej, zabudowy zagrodowej oraz zabudowy usługowo-mieszkaniowej;

3) IM, IE, RU, U/P, PEF – jak dla terenów zabudowy produkcyjnej.

§ 14. 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.

§ 15. Ustalenia podstawowe w zakresie komunikacji.

1. Drogi wodne:

1) Droga wodna łącząca Zalew Wiślany z Zatoką Gdańską – Nowy Świat (zamierzenie strategiczne realizowane przez Urząd Morski) w ramach ponadlokalnych celów publicznych, na obszarze objętym planem realizowana jest rzeką Elbląg – droga wodna, łącząca Zatokę Gdańską z Zalewem Wiślanym do portu Elbląg.

2) Wieloletni program p.n. „Program ochrony brzegów morskich na lata 2004 – 2023 sztuczne zasilanie, umocnienia brzegowe oraz monitoring i badania dotyczące ustaleń aktualnego brzegu morskiego” ustanowiony ustawą z dnia 28 marca 2003 roku.

2. Obsługa komunikacyjna terenu objętego opracowaniem oparta jest o drogi:

a) wojewódzką (ul. Mazurska znajdującą się poza obszarem planu posiadająca dostęp do układu komunikacyjnego miasta Elbląga oraz dróg zamiejskich krajowych i wojewódzkich),

b) drogi powiatowe KDZ oraz KDL, łączące obręb Nowakowo z miastem Elbląg i gminą Nowy Dwór Gdański. Dla drogi powiatowej KDZ (w związku z realizacją zamierzenia strategicznego „Budowa drogi wodnej łączącej Zalew Wiślany z Zatoką Gdańską”) ustala się zmianę przebiegu drogi (w rejonie rz. Elbląg) w tym realizacja mostu wysokowodnego przez rzekę, zgodnie z rysunkiem planu oraz likwidację mostu pontonowego.

3. 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) oraz klasy lokalnej (KDL), które na terenie zwartej zabudowy stanowią ulice,

b) istniejące i projektowane drogi gminne klasy dojazdowej, oznaczone na rysunku planu symbolem KDD, które na terenie zwartej zabudowy stanowią ulice;

3) Na obszarze planu znajdują się drogi pozostałe:

a) drogi pieszo - jezdne oznaczone na rysunku planu symbolem KDX,

b) drogi wewnętrzne, oznaczone na rysunku planu symbolem KDW;

4) Na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią dla zapewnienia bezpiecznych dróg ewakuacyjnych obowiązuje wyniesienie poziomu nawierzchni dróg ponad poziom 1% wody powodziowej.

4. 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 zabudowy zagrodowej 1 miejsce na obiekt, nie licząc miejsca w garażu oraz miejsca na pojazdy pozostałe wg potrzeb;

3) dla usług handlu – 1 miejsce na 20 m^2 powierzchni sprzedaży, lecz nie mniej niż 2 miejsca na obiekt;

4) dla usług turystycznych – 1 miejsce na pokój hotelowy lub 1 miejsce na 4 miejsca w restauracji;

5) dla usług pozostałych, zabudowy magazynowej i produkcyjnej – 1 miejsce dla czterech zatrudnionych;

6) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej 1 miejsce na jedno mieszkanie, nie licząc miejsca w garażu;

7) dla sportu i rekreacji – minimum 20 miejsc postojowych na obiekt oraz minimum 3 miejsca dla samochodów zaopatrzonych w kartę parkingową;

8) dla samochodów zaopatrzonych w kartę parkingową – lokalizacja miejsc najbliżej wejścia do budynku w ilości zgodnej z przepisami odrębnymi, lecz nie mniej niż jedno miejsce przy każdym budynku usługowym.

§ 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 pozostałych w pasie terenu szerokości 5,0 m od linii rozgraniczającej drogi. 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 i teleinformatycznej.

2. Konieczna jest realizacja sieci kanalizacji sanitarnej. Wszystkie obiekty budowlane, w których powstają ścieki sanitarne docelowo będą podłączone do sieci kanalizacji sanitarnej. Dopuszcza się tymczasowo budowę szczelnych zbiorników bezodpływowych poza terenami zagrożonymi powodzią. Na terenach zagrożonych powodzią (pokazanych na rysunku planu) oraz tam gdzie prowadzenie sieci kanalizacyjnej jest nieekonomiczne dopuszcza się przydomowe oczyszczalnie ścieków.

3. Wody opadowe. Ustala się wymóg zagospodarowanie wód opadowych z dachów i powierzchni utwardzonych na terenie własnej działki. Zakaz kierowania wód opadowych na drogi publiczne oraz na działki sąsiednie. Docelowo wody opadowe z dróg, parkingów i placów manewrowych winny być kierowane do kanalizacji deszczowej, obecnie do rowów odwadniających drogi lub do gruntu. Warunkiem odprowadzenia wód opadowych z dróg, placów manewrowych i parkingów do gruntu jest ich poziom czystości, który jest określony w przepisach odrębnych.

4. Na terenach pasa nadbrzeżnego oraz portu morskiego obowiązuje konieczność odprowadzania wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej, przy braku kanalizacji deszczowej zanieczyszczone wody opadowe przed ich odprowadzeniem do gruntu lub cieków wodnych wymagają podczyszczenia, zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. 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.

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

7. Przez obszar opracowania przechodzi gazociąg średniego ciśnienia. Odległość zabudowy od sieci gazowej średniego ciśnienia wynosi 20 m. Ustala się, że sieć gazowa niskiego ciśnienia rozprowadzona będzie na tereny zabudowane i przeznaczone do zabudowy.

8. Adaptuje się istniejące budowle infrastruktury technicznej, dopuszcza się ich modernizację lub wymianę.

9. Nowe budowle infrastruktury technicznej w tym kanalizacyjna, deszczowa, wodociągowa, sieć gazowa, teletechniczna i elektroenergetyczna realizowana będzie w liniach rozgraniczających drogi (poza pasem jezdni) lub na terenach pozostałych w pasie szerokości 5 m od linii rozgraniczającej drogę.

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

11. Ogrzewanie budynków z wykorzystaniem źródeł niskoemisyjnych, wskazane korzystanie z mikrostacji wykorzystującej odnawialne źródła energii.

§ 17. Granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym umieszczonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa lub w ostatecznych decyzjach o lokalizacji drogi krajowej, wojewódzkiej lub powiatowej. Inwestycja krajowa umieszczona w planie województwa warmińsko – mazurskiego - Budowa drogi wodnej łączącej Zalew Wiślany z Zatoką Gdańską rozpoczęta w październiku 2019 roku obejmuje prace na terenie obrębu Nowakowo. Do nich należą:

1) Pogłębienie toru wodnego na rzece Elbląg;

2) Umocnienie obwałowań rzeki Elbląg;

3) Budowa mostu wysokowodnego nad rzeką Elbląg;

4) Przebudowa drogi gminnej KDD na drogę powiatową KDL;

5) Likwidacja mostu pontonowego na rzece Elbląg.

Rozdział 2.
Ustalenia szczegółowe

§ 18. Podział obszaru na jednostki urbanistyczne ułatwiający lokalizację poszczególnych terenów.

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

1) **0** – tereny podmokłe okalające Zatokę Elbląską, znajdujące się pomiędzy granicą gminy a wałem Zatoki Elbląskiej z wyłączeniem terenów morskich wód wewnętrznych;

2) **1** - tereny północno - zachodnie znajdujące się po lewej stronie rzeki Elbląg ograniczone od północy i zachodu granicą obrębu a od południa drogą powiatową KDZ;

3) **2** - tereny północno - wschodnie ograniczone wschodnim wałem Zatoki Elbląskiej, oraz od wschodu granicę gminy a od południa drogę powiatową KDZ;

4) **3** - tereny środkowo - wschodnie znajdujące się po wschodniej stronie rzeki Elbląg poniżej drogi powiatowej KDZ a granicą gminy;

5) **4** - tereny środkowo - zachodnie znajdujące się poniżej drogi KDZ po zachodniej stronie rzeki Elbląg ograniczone - od południa drogą KDX oraz od zachodu granicą obrębu;

2. Oznaczenie terenu wprowadzono następująco:

a) pierwsza cyfra odnosi się do lokalizacji terenu w jednostce urbanistycznej,

b) druga cyfra oznacza kolejny numer terenu w danej jednostce urbanistycznej,

c) oznaczenia literowe odnoszą się do funkcji terenu i są tożsame w tekście uchwały i załączniku nr 1.

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

§ 19. KARTA TERENU MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Powierzchnia terenu 83, 004 ha.

1. **Oznaczenie na rysunku planu:**

a) **1.1MN, 1.2MN, 1.3MN, 1.4MN, 1.5MN, 1.6MN;**

b) **2.1MN, 2.2MN, 2.3MN, 2.4MN, 2.5MN, 2.6MN, 2.7MN, 2.8MN, 2.9MN, 2.10MN;**

c) **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;**

d) **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. **Zasady ochrony i kształtowanie ładu przestrzennego**

1) obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy jak zaznaczono na rysunku planu:

2) garaż usytuować w linii budynku mieszkalnego, wysunięty przed budynek mieszkalny do 2 m lub cofnięty bez ograniczeń;

3) w przypadku braku określenia linii zabudowy obowiązują przepisy odrębne.

3. **Zasada ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu.**

1) Część obszaru planu objęta jest ochroną prawną:

a) teren oznaczony symbolem 1.4MN, 1.5MN położony jest 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) teren oznaczone symbolem 1.6MN znajduje 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, 2.9MN, 2.10MN 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, na tym terenie obowiązują przepisy odrębne,

e) tereny oznaczone symbolem: 2.2MN, 2.3MN, 2.4MN, 2.5MN, 2.6MN, 2.7MN, 2.8MN, 2.9MN, 2.10MN znajdują się w pasie ochronnym brzegu morskiego – wszelkie zmiany sposobu zagospodarowania terenu zgodnie z przepisami odrębnymi. Obowiązują ustalenia §11 ust. 2 pkt 2;

2) tereny zagrożone powodzią, jak oznaczono na rysunku planu. Obowiązuje § 11 ust. 1, pkt 2;

3) ochrona i utrzymanie istniejących zadrzewień, dopuszcza się ich wycięcie zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. **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 1.1MN, 3.1MN, 4.2MN, 4.4MN, 4.5MN, 4.19MN, 4.28MN znajdują się obiekty o walorach historyczno kulturowych, wyróżnione na rysunku planu - załączniku graficznym nr 1 do uchwały. Obowiązują ustalenia Rozdziału I, § 8 ust. 2;

3) tereny oznaczone symbolem 1.1MN, 1.4MN, 4.1MN, 4.2MN, 4.17MN, 4.19MN, 4.20, 4.21MN i 4.28MN znajdują się w strefie ochrony konserwatorskiej. Obowiązują ustalenia Rozdziału I, § 8 ust. 4, pkt 1;

4) tereny oznaczone symbolem 1.4MN, 1.5MN, 4.17MN, 4.18MN, 4.20MN, 4.21MN, 4.27MN, 4.28MN oraz część terenu 4.19MN znajdują się w strefie K - Ochrony Krajobrazu Kulturowego. Obowiązują ustalenia Rozdziału I, § 8 ust. 4, pkt. 2;

5) tereny oznaczone symbolem 2.2MN, 2.3MN, 2.4MN, 2.5MN, 2.6MN, 2.7MN, 2.8MN, 2.9MN, 2.10MN, 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, 4.22MN, 4.23MN, 4.24MN, 4.25MN, 4.26MN, znajdują się w strefie Ochrony Ekspozycji oznaczonej symbolem E. Obowiązują ustalenia Rozdziału I, § 8 ust. 4, pkt. 3.

6. **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: Nie dotyczy.**

7. **Zasada zagospodarowania terenu, kształtowanie zabudowy**

1) adaptacja istniejącej zabudowy, dopuszcza się jej modernizację zgodnie z ustaleniami planu. W ramach określonej funkcji mogą być realizowane:

a) budynki mieszkalne oraz garaż (max. 2 stanowiska) lub budynek mieszkalny połączony z garażem oraz budynki gospodarcze,

b) podjazdy, infrastruktura techniczna dla zaopatrzenia obiektów w media,

2) dla obiektów znajdujących się w strefach konserwatorskich lub objętych ochroną konserwatorską przy wszelkich pracach budowlanych obowiązują ustalenia Rozdziału I, § 8.

3) ustalenia dla nowej zabudowy mieszkaniowej:

a) wysokość budynku – od poziomu terenu (lub terpu) do kalenicy dachu maks. 9,5 m,

b) liczba kondygnacji naziemnych: max. II, w tym poddasze użytkowe,

c) dopuszcza się I kondygnację podziemną pod warunkiem zabezpieczenia przed podtopieniami, zgodnie z obowiązującymi normami,

d) poziom posadzki parteru budynku (+0,00) do 0,9 m nad poziom terenu (terpu),

e) dach dwuspadowy o nachyleniu 30º do 45º, dopuszcza się dach wielospadowy z tym, że dłuższa kalenica będzie rozumiana jako kalenica główna,

f) kalenica główna ustawiona: prostopadle lub równolegle do drogi (jeżeli działka graniczy z większą ilością dróg, do drogi wyższej klasy),

g) pokrycie dachu: obiekty powstające w strefie ochrony konserwatorskiej: dachówką lub innymi tradycyjnymi materiałami utrzymanymi w tradycyjnej kolorystyce, na pozostałym terenie dopuszcza się pokrycie dachówko podobne z wykluczeniem koloru jaskrawo zielonego i niebieskiego**;**

4) dla zabudowy gospodarczej lub garażowej:

a) wysokość budynku od poziomu terenu (lub terpu) do kalenicy maks. 5,5 m,

b) dach jedno lub dwuspadowy, nie ustala się kąta nachylenia połaci dachu,

c) pokrycie dachu identyczne lub w kolorze zbliżonym do pokrycia dachu budynku mieszkalnego;

5) dla terenów pasa ochronnego brzegu morskiego oraz terenów szczególnego zagrożenia powodzią i terenów narażonych na zalanie obowiązuje zabezpieczenie budynków zgodnie **§**11.

6) dopuszcza się wykonanie na działce oczka wodnego, które pozwoli na zebranie wody przy dużych opadach;

7) powierzchnia zabudowy do 40% ogólnej powierzchni działki budowlanej;

8) udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej min. 50%;

9) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,075 do 0,6.

8. **Dostępność komunikacyjna, parkingi**

1) bezpośredni dostęp do terenu zabezpieczają drogi publiczne zgodnie z rysunkiem planu lub drogi wewnętrzne realizowane w trakcie podziału terenu;

2) miejsca postojowe w ilości zabezpieczającej potrzeby własne wynikające z funkcji (zgodnie z § 15 ust. 3) realizować na terenie działki budowlanej.

9. **Zasady podziału nieruchomości.**Podział terenu na działki budowlane zgodnie z §12.

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

1) utrzymanie rowów melioracyjnych, zmiana systemu odwodnienia terenu dopuszczona zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) ochrona i utrzymanie zieleni niskiej i wysokiej wzdłuż rowów melioracyjnych.

§ 20. KARTA TERENU MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Powierzchnia terenu: 0,45 ha

1. **Oznaczenie na rysunku planu: 2.1MW, 4.1MW.**

2. **Zasady ochrony i kształtowanie ładu przestrzennego**

1) obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy od drogi publicznej, jak zaznaczono na rysunku planu;

2) w przypadku braku ustaleń linii zabudowy obowiązują przepisy odrębne.

3. **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,
- pasie ochronnym brzegu morskiego – wszelkie zmiany sposobu zagospodarowania zgodnie z przepisami odrębnymi. Obowiązują ustalenia §11;

2) ochrona i utrzymanie istniejących zadrzewień.

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

1) na terenie oznaczony symbolem 2.1MW (posesja nr 6) znajduje się budynek mieszkalny, wyróżniony na rysunku planu – załączniku graficznym do uchwały, z uwagi na walory historyczno – kulturowe. Obowiązują ustalenia rozdziału I, § 8 ust. 2;

2) teren oznaczony symbolem 2.1MW znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej. Obowiązują ustalenia Rozdziału I, § 8 ust. 4 pkt 1;

3) teren 4.1MW znajduje się w strefie Ochrony Ekspozycji oznaczonej symbolem E. Obowiązują ustalenia Rozdziału I, § 8 ust. 4 pkt 3.

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

6. **Zasada zagospodarowania terenu, kształtowanie zabudowy**

1) adaptacja istniejącej zabudowy. Dopuszcza się jej modernizację. W ramach określonej funkcji mogą być realizowane:

a) budynek mieszkalny wielorodzinny,

b) budynki gospodarcze lub garaże,

c) podjazdy, infrastruktura techniczna,

2) dla istniejącego budynku mieszkalnego objętego ochroną konserwatorską przy wszelkich pracach budowlanych obowiązują ustalenia Rozdziału I, § 8.

3) dla nowej zabudowy mieszkaniowej obowiązują ustalenia:

a) wysokość budynku – maks. 10,0 m,

b) liczba kondygnacji naziemnych: max. II,

c) dopuszcza się I kondygnację podziemną pod warunkiem zabezpieczenia przed podtopieniami, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,

d) dach dwuspadowy o nachyleniu jak obecnie, bez zmian,

e) pokrycie dachu – dachówka**;**

4) dla zabudowy gospodarczej i garażowej obowiązują ustalenia:

a) wysokość budynku od poziomu terenu do kalenicy max. 5,5 m,

b) dach jedno lub dwuspadowy, kąt nachylenia połaci dachu dostosować do użytych materiałów,

c) pokrycie dachu tak jak w budynku mieszkalnym, dopuszcza się pokrycie materiałem dachówko podobnym w kolorze dachówki naturalnej;

5) powierzchnia zabudowy do 35% ogólnej powierzchni działki budowlanej;

6) ustala się udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej min. 30%, w tym udział zieleni wysokiej min. 30 % w stosunku do pow. biologicznie czynnej;

7) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,2 do 1,5.

7. **Dostępność komunikacyjna, parkingi**

1) bezpośredni dostęp do terenu z drogi publicznej;

2) miejsca postojowe w ilości zabezpieczającej potrzeby własne wynikające z funkcji (zgodnie z § 15 ust. 3) realizować na terenie działki budowlanej.

8. **Zasady podziału nieruchomości. Nie przewiduje się**.

9. **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 10,0 m.

§ 21. KARTA TERENU RM teren zabudowy zagrodowej związanej z produkcją i obsługą gospodarki rolnej.

Powierzchnia terenu: 17, 36 ha

1. Oznaczenie na rysunku planu: 1.1RM, 1.2RM, 1.3RM, 1.4RM, 1.5RM, 2.1RM, 2.2RM,2.3RM, 3.1RM, 4.1RM, 4.2RM, 4.3RM, 4.4RM, 4.5RM, 4.6RM, 4.7RM, 4. 8RM, 4.9RM, 4.10RM., 4.11MN, 4.12MN.

2.**Zasady ochrony i kształtowanie ładu przestrzennego**

1)obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;

2)w przypadku braku ustaleń linii zabudowy obowiązują przepisy odrębne.

3.**Zasada ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu**

1)Dla terenów oznaczonych 3.1RM, 3.2RM, 4.2RM, 4.4RM, 4.5RM, 4.6 RM obowiązuje ograniczenie uciążliwości (§2 pkt 11 niniejszej uchwały) przy prowadzeniu produkcji zwierzęcej.

2)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, znajdują się w Obszarze Chronionego

Krajobrazu Rzeki Nogat, na tym terenie obowiązują przepisy odrębne,
b)tereny oznaczone symbolem: 2.1RM, 2.2RM, 2.3RM znajdują się w Obszarze Chronionego Krajobrazu Wysoczyzny Elbląskiej – Zachód, na tym terenie obowiązują przepisy odrębne,
c)tereny oznaczone symbolem: 2.1RM, 2.2RM i 2.3RM znajdują się w pasie ochronnym brzegu morskiego – wszelkie zmiany sposobu zagospodarowania terenu zgodnie z przepisami odrębnymi. Obowiązują ustalenia §11 ust. 2, pkt 2;
3)obszar w części zagrożony powodzią, jak oznaczono na rysunku planu. Obowiązuje § 11;
4)ochrona i utrzymanie istniejących zadrzewień.
4.**Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury**
1)na terenie oznaczonym symbolem 4.2RM, 4.11RM, 4.12RM znajdują się obiekty, wyróżnione na rysunku planu, posiadają walory historyczno kulturowe. Obowiązują ustalenia Rozdziału I, § 8 ust. 2;
2)część terenów oznaczonych symbolem 4.2RM, część 4.5 RM, 4.7 RM, 4.11 RM i 4.12RM znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej. Obowiązują ustalenia Rozdziału I, § 8 ust. 4, pkt. 1;
3)tereny oznaczone symbolem 1.4RM, 4.5RM, 4.6RM, 4.7RM, 4.11RM, 4.12RM znajdują się w strefie K Ochrony Krajobrazu Kulturowego. Obowiązują ustalenia Rozdziału I, § 8 ust. 4, pkt. 2;
4)tereny oznaczone symbolem 1.1RM, 1.2RM, 1.3RM, 1.5RM, 2.1RM, 2.2RM, 2.3RM, 4.1RM, 4.3RM 4.4RM 4.8 RM, 4.9 RM i 4.10RM znajdują się w strefie Ochrony Ekspozycji oznaczonej symbolem E. Obowiązują ustalenia Rozdziału I, § 8 ust. 4, pkt. 3.
5.**Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:** Nie dotyczy.
6.**Zasada zagospodarowania terenu, kształtowanie zabudowy**
Adaptacja istniejącej zabudowy. Dopuszcza się jej modernizację oraz rozbiórkę.
1) w ramach określonej funkcji mogą być realizowane:
a)budynki mieszkalne, budynki gospodarcze, obiekty magazynowe, garaże,
b)podjazdy, infrastruktura techniczna dla zaopatrzenia obiektów;
2)dla obiektów objętych ochroną konserwatorską lub znajdujących się w strefach konserwatorskich przy wszelkich pracach budowlanych obowiązują przepisy odrębne;
3)dla projektowanej zabudowy mieszkaniowej obowiązują ustalenia:
a)budynek mieszkalny max. II kondygnacyjny,
b)dopuszcza się I kondygnację podziemną pod warunkiem zabezpieczenia przed podtopieniami, zgodnie z obowiązującymi przepisami,
c)wysokość budynku od poziomu terenu (lub terpu) do kalenicy max. 9 m,
d)dach dwuspadowy o nachyleniu 30º do 45º, lub jego kombinacja,
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;
4)dla projektowanej zabudowy gospodarczej obowiązują ustalenia:
a)ilości kondygnacji nadziemnych i podziemnych nie ustala się,
b)wysokość budynku do kalenicy od poziomu terenu (lub terpu) max. do 10,0 m,
c)dach dwuspadowy o nachyleniu i pokryciu zbliżonym do dachu na budynku mieszkalnym;
5)dla projektowanych garaży obowiązują ustalenia:
a)wysokość budynku do kalenicy max. do 6,0 m,
b)rodzaju dachu nie ustala się;

6)powierzchnia zabudowy do 30% powierzchni działki budowlanej;
7)powierzchnia biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki budowlanej min. 30%;
8)wskaźnik intensywności zabudowy od 0,04 do 0,8;

7.Dla terenów szczególnego zagrożenia powodzią, terenów narażonych na powódź morską oraz terenów narażonych na zalanie obowiązuje zabezpieczenie budynków zgodnie §11 ust. 2.
8.Dostępność komunikacyjna, parkingi

1)miejsca postojowe dla samochodów w ilości zabezpieczającej potrzeby własne, wynikające z funkcji (zgodnie z § 15 ust. 3) realizować na terenie działki budowlanej;
2)dostęp do terenu z dróg publicznych zgodnie z rysunkiem planu lub wewnętrznych.
9.**Zasady podziału nieruchomości.** Zgodnie z § 12.

10.**Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy**
1)dla terenów znajdujących się w pasie ochronnym brzegu morskiego obowiązuje §11;

2)utrzymanie rowów melioracyjnych, zmiana systemu odwodnienia terenu zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 22. KARTA TERENU U - teren przeznaczony pod funkcję usługową.

Powierzchnia terenu: 3,236 ha.
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.
2.**Przeznaczenie, funkcja**
1)teren przeznaczony pod funkcję usługową, np. handel, biura, rzemiosło, wytwórczość itp.;
2)obowiązuje ograniczenie uciążliwości (§ 2 pkt 9 niniejszej uchwały).
3.**Zasady ochrony i kształtowanie ładu przestrzennego**
1)ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy od dróg jak pokazano na rysunku planu;
2)w przypadku braku w niniejszej uchwale ustaleń linii zabudowy obowiązują przepisy odrębne.
4.**Zasada ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu**
1)teren oznaczony symbolem 2.1U znajduje się w Obszarze Chronionego Krajobrazu Wysoczyzny Elbląskiej – Zachód, na tym terenie obowiązują przepisy odrębne;

2)teren oznaczony symbolem 2.1U znajduje się w pasie ochronnym brzegu morskiego – wszelkie zmiany sposobu zagospodarowania zgodnie z przepisami odrębnymi. Obowiązują ustalenia §11;

3)teren oznaczony symbolem 4.1U, 4.2U, 4.4U, 4.5U, 4.6U ochrona środowiska naturalnego zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa;

4)ochrona i utrzymanie istniejących zadrzewień.
5.**Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury**
1)tereny oznaczone symbolem 4.5U, 4.6U znajdują się w strefie ochrony konserwatorskiej. Obowiązują ustalenia Rozdziału I, § 8 ust. 4, pkt. 1;
2)tereny oznaczone symbolem 4.1U, 4.2U, 4.3U, 4.4U, 4.7U, 4.8U znajdują się w strefie Ochrony Ekspozycji oznaczonej symbolem E. Obowiązują ustalenia Rozdziału I, § 8 ust.4, pkt.3.
3)na terenie oznaczonym symbolem 4.7 U znajduje się strefa OW 1 - ochrony archeologicznej (stanowisko archeologiczne AZP 14-50/3). Obowiązują ustalenia Rozdziału I, § 8 ust. 4.
6.**Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:** Nie dotyczy.

7. Zasada zagospodarowania terenu, kształtowanie zabudowy
Podstawowe zasady zabudowy realizowanej w ramach określonej funkcji:
1) adaptacja istniejącej zabudowy dopuszcza się jej modernizacje, rozbiórkę. W ramach określonej funkcji mogą być realizowane:
a)budynki usługowe, budynki gospodarcze, garaże,
b)na terenie 4.5U, 4.7U dopuszcza się przy usłudze dodatkowo mieszkanie,
c)podjazdy, infrastruktura techniczna dla zaopatrzenia obiektów w media,
2)dla obiektów objętych ochroną konserwatorską lub znajdujących się w strefach konserwatorskich przy wszelkich pracach budowlanych obowiązują przepisy odrębne;
3) podstawowe parametry zabudowy nowych obiektów usługowych:
a)wysokość budynku od poziomu terenu do kalenicy do 10,0 m,
b)liczba kondygnacji nadziemnych do II kondygnacji łącznie z poddaszem użytkowym,
c)dach dwuspadowy o nachyleniu 30º do 45º, lub jego kombinacji,
d)pokrycie dachu: dla budynków objętych ochroną i tych 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;
4) dla nowej zabudowy gospodarczej ustala się:
a)wysokość budynków do 5,5 m,
b)dach jednospadowy lub dwuspadowy, kryty tak jak na budynku głównym,
c)budynek realizować w głębi działki,
d)zastosowanie materiałów na ścianach i dachu identyczne jak na budynku głównym;
5)powierzchnia zabudowy do 40 % ogólnej powierzchni działki budowlanej;
6)powierzchnia biologicznie czynna min. 25% powierzchni działki budowlanej;
7)wskaźnik intensywności zabudowy od 0,1 do 0,8.
8.**Tereny szczególnego zagrożenia powodzią.**

Tereny oznaczone symbolem 4.1U, 4.2U i 4.4U znajdują się na terenie zagrożonym powodzią. Dla terenów szczególnie zagrożonych powodzią oraz terenów narażonych na zalanie obowiązuje zabezpieczenie budynków przed powodzią zgodnie z §11.
9.**Dostępność komunikacyjna, parkingi**
1)bezpośredni dostęp do terenu zabezpieczają drogi publiczne lub wewnętrzne zgodnie z rys. planu;
2)miejsca postojowe, wynikające z funkcji (zgodnie z § 15 ust. 3), realizować na działce, do której inwestor posiada tytuł prawny.
10.**Zasady podziału nieruchomości.** Dopuszcza się podział terenu zgodnie z § 12.
11.**Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**
Teren 2.1U znajduje się w pasie ochronnym brzegu morskiego. Obowiązuje §11.

§ 23. KARTA TERENU U/MN - teren przeznaczony pod funkcję usługowo – mieszkaniową. Powierzchnia terenów: 4,92 ha.

1. **Oznaczenie na rysunku planu: 3.1U/MN, 3.2U/MN, 3.3U/MN, 3.4U/MN, 3.5U/MN, 4.1U/MN, 4.2U/MN.**

2. **Przeznaczenie, funkcja terenu**

1) Teren przeznaczony pod funkcję usługowo - mieszkaniową, dopuszcza się na działce budowlanej zabudowę mieszkaniowo – usługową lub tylko usługową,

a) usługi nieuciążliwe takie jak: handel, gastronomia, biura, rzemiosło itp.,

b) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,

c) dopuszcza się nieuciążliwą działalność systemu transportowego i przeładunkowego;

2) obowiązuje ograniczenie uciążliwości (§ 2 pkt 9 niniejszej uchwały);

3) wykluczenia: przemysł, wytwórczość uciążliwa, handel o powierzchni większej niż 200 m², stacje paliw, warsztaty powodujące ponadnormatywny hałas oraz zapylenie.

3. **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.

4. **Zasada ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu**

1) teren oznaczony symbolem 4.2.U/MN zagrożony powodzią, jak na rysunku planu. Obowiązuje § 11;

2) ochrona środowiska naturalnego zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa;

3) ochrona i utrzymanie istniejących zadrzewień.

5. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury:**

1) na terenie oznaczonym symbolem 4.2.U/MN znajduje się budynek ujęty w Ewidencji Zabytków Województwa Warmińsko – Mazurskiego obowiązują ustalenia Rozdziału I, § 8 ust. 2;

2) teren oznaczony symbolem 4.2.U/MN znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej. Obowiązują ustalenia Rozdziału I, § 8 ust. 4 pkt 1;

3) tereny oznaczone symbolem 4.1U/MN znajduje się w strefie Ochrony Ekspozycji oznaczonej symbolem E. Obowiązują ustalenia Rozdziału I, § 8 ust. 4 pkt 3.

6. **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: Nie dotyczy.**

7. **Zasada zagospodarowania terenu, kształtowanie zabudowy**

1) Adaptacja istniejącej zabudowy, jej remont i modernizacja oraz rozbiórka, ustala się na terenie:

a) budynki mieszkalne, budynki usługowe, budynki usługowe z mieszkaniem, budynki mieszkalne z usługą,

b) garaże, budynki gospodarcze, warsztaty,

c) podjazdy, infrastruktura techniczna dla zaopatrzenia obiektów w media;

2) dla obiektów znajdujących się w strefach konserwatorskich lub objętych ochroną konserwatorską przy wszelkich pracach budowlanych obowiązują ustalenia Rozdziału I § 8;

3) dla projektowanej zabudowy mieszkaniowo - usługowej, usługowej i mieszkaniowej obowiązuje:

a) wysokość max. do II kondygnacji, łącznie z poddaszem,

b) dopuszcza się I kondygnację podziemną pod warunkiem zabezpieczenia przed podtopieniami, zgodnie z obowiązującymi normami,

c) wysokość zabudowy do kalenicy dachu – max. 10,0 m,

d) dach dwuspadowy o nachyleniu 30° - 45°, lub jego kombinacja,

e) pokrycie dachu: dachówką lub materiałem dachówkopodobnym w kolorze dachówki naturalnej, czerwonym, brązowym lub grafitowym;

4) dla zabudowy gospodarczej i garażowej obowiązują ustalenia:

a) wysokość budynku nie wyższa niż 6,0 m,

b) pokrycie identyczne jak na budynku głównym,

5) maksymalna powierzchnia zabudowy 40% powierzchni działki budowlanej;

6) udział powierzchni biologicznie czynnej min. 20% w stosunku do działki budowlanej, udział zieleni wysokiej min. 20 % w stosunku do powierzchni biologicznie czynnej działki;

7) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,05 do 0,8;

8) dopuszcza się wykonanie oczka wodnego, które pozwoli na osuszenie terenów podtapianych przy dużych opadach.

8. **Dla terenów szczególnego zagrożenia powodzią oraz terenów narażonych na zalanie obowiązuje §11.**

9. **Dostępność komunikacyjna, parkingi**

1) bezpośredni dostęp do terenu z dróg sąsiadujących z działką;

2) 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.** Dopuszcza się podział terenu zgodnie z §12.

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

1) szczególnie estetycznie realizować elewacje frontowa;

2) zakaz budowy w miejscach oznaczonych jako skupiska drzew i krzewów.

§ 24. KARTA TERENU MN/U - teren przeznaczony pod funkcję mieszkaniowo - usługową. Powierzchnia terenów: 2, 69 ha.

1. **Oznaczenie na rysunku planu: 4.1MN/U, 4.2MN/U, 4.3MN/U.**

2. **Przeznaczenie, funkcja terenu**

1) Teren przeznaczony pod funkcję mieszkaniowo-usługową, dopuszcza się na działce budowlanej zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz zabudowę jednorodzinną i usługową łączoną w jednym budynku lub w oddzielnych budynkach. Udział powierzchni zabudowy funkcji usługowej maksimum 40 % w stosunku do funkcji mieszkaniowej.

a) usługi nieuciążliwe takie jak: handel, gastronomia, biura, rzemiosło itp.,

b) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,

c) dopuszcza się nieuciążliwą działalność systemu transportowego i przeładunkowego;

2) obowiązuje ograniczenie uciążliwości (§ 2 pkt 9 niniejszej uchwały);

3) wykluczenia: przemysł, wytwórczość uciążliwa, handel o powierzchni większej niż 200 m², stacje paliw, warsztaty powodujące ponadnormatywny hałas oraz zapylenie.

3. **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.

4. **Zasada ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu**

1) ochrona środowiska naturalnego zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa;

2) ochrona i utrzymanie istniejących zadrzewień.

5. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury:**Tereny oznaczone symbolem 4.1MN/U, 4.2MN/U i 4.3MN/U znajdują się w strefie Ochrony Ekspozycji oznaczonej symbolem E. Obowiązują ustalenia Rozdziału I, § 8 ust. 4 pkt 3.

6.**Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: Nie dotyczy.**

7.**Zasada zagospodarowania terenu, kształtowanie zabudowy**

1)Adaptacja istniejącej zabudowy, jej remont i modernizacja oraz rozbiórka, ustala się na terenie:
a)budynki mieszkalne, budynki usługowe, budynki usługowe z mieszkaniem, budynki mieszkalne z usługą,
b)garaże, budynki gospodarcze,
c) podjazdy, infrastruktura techniczna dla zaopatrzenia obiektów w media;
2)dla projektowanej zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo - usługowej obowiązuje:
a)wysokość max. do II kondygnacji, łącznie z poddaszem,
b)dopuszcza się I kondygnację podziemną pod warunkiem zabezpieczenia przed podtopieniami, zgodnie z obowiązującymi normami,
c)wysokość zabudowy do kalenicy dachu – max. 10,0 m,
d)dach dwuspadowy o nachyleniu 30° - 45°, lub jego kombinacja, dłuższa kalenica ustawiona równolegle do drogi,
e)pokrycie dachu: dachówką lub materiałem dachówkopodobnym w kolorze dachówki naturalnej, czerwonym, brązowym lub grafitowym;
3)dla projektowanej zabudowy usługowej:
a)wysokość do 7,0 m, ilości kondygnacji nie ustala się,
b)dach dwuspadowy o nachyleniu 30° - 45°, lub jego kombinacja, dłuższa kalenica ustawiona równolegle lub prostopadle do drogi,
c)pokrycie dachu: dachówką lub materiałem dachówkopodobnym w kolorze dachówki naturalnej, czerwonym;
4)w ramach zabudowy gospodarczej i garażu obowiązują ustalenia:
a)wysokość budynku nie wyższa niż 5,5 m,
b)pokrycie identyczne jak na budynku głównym,
5)maksymalna powierzchnia zabudowy 40% w stosunku do powierzchni działki budowlanej,
6)udział powierzchni biologicznie czynnej min 20% w stosunku do powierzchni działki budowlanej, udział zieleni wysokiej min. 20 % w stosunku do powierzchni biologicznie czynnej działki;
7)wskaźnik intensywności zabudowy od 0,05 do 0,8;
8)dopuszcza się wykonanie oczka wodnego, które pozwoli na obniżenie wody na terenach podtapianych przy dużych opadach.

8.**Dostępność komunikacyjna, parkingi**

1)bezpośredni dostęp do terenu z dróg sąsiadujących z działką;
2)miejsca postojowe w ilości zabezpieczającej potrzeby, wynikające z funkcji i prowadzonej działalności

gospodarczej (zgodnie z §15 ust. 3), realizować na terenie własnej działki.
9.**Zasady podziału nieruchomości.** Podział terenu zgodnie z §12.
10.**Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.**
1)zakaz budowy w miejscach oznaczonych jako skupiska drzew i krzewów;
2)część terenów znajdujące się na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią.

§25. KARTA TERENU U/P - teren przeznaczony pod funkcję usługowo-produkcyjne Powierzchnia terenu: 1,84 ha

1.**Oznaczenie na rysunku planu: 2.1U/P, 3.1U/P, 3.2U/P, 3.3U/P, 4.1U/P, 4.2U/P.**
2. Przeznaczenie:
1) teren przeznaczony pod funkcję usługową, produkcyjną lub łączoną usługowo-produkcyjną: w ramach funkcji: usługi związane z handlem, rzemiosłem lub produkcją, w tym związane z obsługą rolnictwa;
2) obowiązuje ograniczenie uciążliwości (§ 2, pkt 9 niniejszej uchwały).
3.**Zasady ochrony i kształtowanie ładu przestrzennego**
Obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy jak zaznaczono na rysunku.
4.**Zasada ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:**
1)teren oznaczony symbolem 2.1U/P znajduje się na terenie pasa ochronnego brzegu morskiego, jak na rysunku planu. Obowiązuje § 11 ust. 2 pkt 2;
2)Ochrona środowiska naturalnego zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.
5.**Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury:**
Teren oznaczony symbolem 4.1U/P znajduje się w strefie K Ochrony Krajobrazu Kulturowego. Obowiązują ustalenia Rozdziału I, § 8 ust. 4, pkt. 2;
6.**Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:** Nie dotyczy.
7.**Zasada zagospodarowania terenu, kształtowanie zabudowy**
1)adaptacja istniejącej zabudowy, jej remont, modernizacja oraz rozbiórka. W ramach funkcji ustala się:
a)budynki usługowe, budynki produkcyjne lub łączone produkcyjno-usługowe, budynki gospodarcze i garaże,
b)podjazdy, infrastruktura techniczna dla zaopatrzenia obiektów w media;
2)dla projektowanej zabudowy produkcyjnej i usługowej obowiązują ustalenia:
a)wysokość budynków do kalenicy dachu – max. 10,0 m, do II kondygnacji,
b)poziom posadzki parteru – nie ustala się,
c)dach o nachyleniu 20º do 35º dwuspadowy, dopuszcza się dach płaski,
d)pokrycie dachu: dachówką tradycyjną, dopuszcza się materiał dachówko podobny w kolorze dachówki naturalnej, czerwonym, brązowym lub grafitowym; dla dachu płaskiego rodzaju pokrycia nie ustala się;
3)dla projektowanej zabudowy gospodarczej i garażowej obowiązują ustalenia:
a)wysokość budynków do kalenicy dachu – max. 6,0 m,
b)poziom posadzki parteru – nie ustala się,
c)dach o nachyleniu 20º do 35º dwuspadowy, dopuszcza się dach płaski,
d)pokrycie dachu: dachówką tradycyjną, dopuszcza się materiał dachówko podobny w kolorze dachówki naturalnej, czerwonym, brązowym lub grafitowym, dla dachu płaskiego rodzaju pokrycia nie ustala się;

4)dla terenu zagrożonego powodzią, jak na rysunku planu, obowiązuje § 11;
5)powierzchnia zabudowy do 50 % ogólnej powierzchni działki budowlanej;
6)udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej min. 20%, w tym udział zieleni wysokiej min. 20 % w stosunku do pow. biologicznie czynnej działki;
7)wskaźnik intensywności zabudowy od 0,01 do 0,8.
8.**Dostępność komunikacyjna, parkingi**
1)bezpośredni dostęp do terenu z dróg sąsiadujących z terenem istniejących lub projektowanych, zgodnie z rysunkiem planu;
2)miejsca postojowe w ilości zabezpieczającej potrzeby, wynikające z funkcji i prowadzonej działalności gospodarczej (zgodnie z §15 ust. 3), realizować na terenie działki budowlanej, do której inwestor posiada tytuł prawny.
9.**Zasady podziału nieruchomości.** Zgodnie z § 12.
10.**Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.**
Zakaz lokalizacji budowli wyższych niż 10,0 m.

§26. KARTA TERENU PFE. Teren oznaczony symbolem PFE, przeznaczony pod rozmieszczenie urządzeń fotowoltaicznych wytwarzających energie z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej do 500 kW.

Powierzchnia 4,647 ha.

1.**Oznaczenie na rysunku planu: 4.1PFE;**

2.**Przeznaczenie, funkcja terenu:**

1)na terenie oznaczonym symbolem 4.1PFE ustala się:

a)budowle i obiekty urządzeń technicznych, fotowoltaiczne, wytwarzające energię elektryczną ze źródeł odnawialnych (z energii słonecznej) o mocy zainstalowanej do 500 kW,

b)sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz drogi wewnętrzne i place;

2)wykluczenia: zabudowa mieszkaniowa;

3)ustala się:

a)strefę ochronną związaną z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu, wynikającą z produkcji energii przez urządzenia fotowoltaiczne, ze źródeł odnawialnych,

b)ograniczenie uciążliwości, wynikającej z prowadzonej działalności, do granic strefy ochronnej oznaczonej na rysunku planu.

3.**Zasady ochrony i kształtowanie ładu przestrzennego**

Ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy od strony drogi tak jak pokazano na rysunku planu.

4.**Zasada ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu**

Ochrona środowiska naturalnego zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

5.**Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury:** Nie dotyczy.

6.**Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:** Nie dotyczy.

7.**Zasada zagospodarowania terenu, kształtowanie zabudowy**

1)w ramach określonej funkcji ustala się:

a)budowle fotowoltaiczne i urządzenia techniczne służące do produkcji energii ze źródeł odnawialnych,

b)podjazdy, infrastruktura techniczna dla obsługi wytworzonej energii;

2)powierzchnia zabudowy do 80 % ogólnej powierzchni działki budowlanej;

3)udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej min. 10%;

4)maksymalna wysokość budowli do 10 m;

5)wskaźnik intensywności zabudowy od 0,001 do 0,8.

8.**Teren szczególnego zagrożenia powodzią**, jak na rysunku planu. Obowiązuje § 11.

9.**Dostępność komunikacyjna, parkingi**

1)bezpośredni dostęp do terenu z drogi sąsiadującej z terenem;

2)jedno miejsce postojowe dla obsługi technicznej realizować na terenie działki budowlanej.

10.**Zasady podziału nieruchomości.** Zgodnie z § 12.

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

§25. KARTA TERENU U/P - teren przeznaczony pod funkcję usługowo-produkcyjne

Powierzchnia terenu: 1,84 ha

1.**Oznaczenie na rysunku planu: 2.1U/P, 3.1U/P, 3.2U/P, 3.3U/P, 4.1U/P, 4.2U/P.**

2. Przeznaczenie:

1) teren przeznaczony pod funkcję usługową, produkcyjną lub łączoną usługowo-produkcyjną: w ramach funkcji: usługi związane z handlem, rzemiosłem lub produkcją, w tym związane z obsługą rolnictwa;

2) obowiązuje ograniczenie uciążliwości (§ 2, pkt 9 niniejszej uchwały).

3.**Zasady ochrony i kształtowanie ładu przestrzennego**

Obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy jak zaznaczono na rysunku.

4.**Zasada ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:**

1)teren oznaczony symbolem 2.1U/P znajduje się na terenie pasa ochronnego brzegu morskiego, jak na rysunku planu. Obowiązuje § 11 ust. 2 pkt 2;

2)Ochrona środowiska naturalnego zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

5.**Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury:**

Teren oznaczony symbolem 4.1U/P znajduje się w strefie K Ochrony Krajobrazu Kulturowego. Obowiązują ustalenia Rozdziału I, § 8 ust. 4, pkt. 2;

Powierzchnia terenu: 1,84 ha

1.**Oznaczenie na rysunku planu: 2.1U/P, 3.1U/P, 3.2U/P, 3.3U/P, 4.1U/P, 4.2U/P.**
2. Przeznaczenie:
1) teren przeznaczony pod funkcję usługową, produkcyjną lub łączoną usługowo-produkcyjną: w ramach funkcji: usługi związane z handlem, rzemiosłem lub produkcją, w tym związane z obsługą rolnictwa;
2) obowiązuje ograniczenie uciążliwości (§ 2, pkt 9 niniejszej uchwały).
3.**Zasady ochrony i kształtowanie ładu przestrzennego**
Obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy jak zaznaczono na rysunku.
4.**Zasada ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:**
1)teren oznaczony symbolem 2.1U/P znajduje się na terenie pasa ochronnego brzegu morskiego, jak na rysunku planu. Obowiązuje § 11 ust. 2 pkt 2;
2)Ochrona środowiska naturalnego zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.
5)powierzchnia zabudowy do 50 % ogólnej powierzchni działki budowlanej;
6)udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej min. 20%, w tym udział zieleni wysokiej min. 20 % w stosunku do pow. biologicznie czynnej działki;
7)wskaźnik intensywności zabudowy od 0,01 do 0,8.
8.**Dostępność komunikacyjna, parkingi**
1)bezpośredni dostęp do terenu z dróg sąsiadujących z terenem istniejących lub projektowanych, zgodnie z rysunkiem planu;
2)miejsca postojowe w ilości zabezpieczającej potrzeby, wynikające z funkcji i prowadzonej działalności gospodarczej (zgodnie z §15 ust. 3), realizować na terenie działki budowlanej, do której inwestor posiada tytuł prawny.
9.**Zasady podziału nieruchomości.** Zgodnie z § 12.
10.**Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.**
Zakaz lokalizacji budowli wyższych niż 10,0 m.
9.**Zasady podziału nieruchomości.** Zgodnie z § 12.

10.**Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.**
Zakaz lokalizacji budowli wyższych niż 10,0 m.
2)powierzchnia zabudowy do 80 % ogólnej powierzchni działki budowlanej;
3)udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej min. 10%;
4)maksymalna wysokość budowli do 10 m;
5)wskaźnik intensywności zabudowy od 0,001 do 0,8.
8.**Teren szczególnego zagrożenia powodzią**, jak na rysunku planu. Obowiązuje § 11.
10.**Zasady podziału nieruchomości.** Zgodnie z § 12.
11.**Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:** Nie dotyczy.

§ 27. KARTA TERENU RU - teren przeznaczony pod funkcję usługowo – produkcyjną związaną z rolnictwem.

Powierzchnia terenu: 5,48 ha.
1.**Oznaczenie na rysunku planu: 2.1RU, 3.1RU, 4.1RU, 4.2RU.**
2. Przeznaczenie, funkcja terenu
1) teren przeznaczony pod funkcję usługowo – produkcyjną związaną rolnictwem; w ramach funkcji: produkcja rolna, przetwórstwo rolne, rzemiosło, usługi oraz biura i magazyny związane z rolnictwem i przetwórstwem rolnym;
3) obowiązuje ograniczenie uciążliwości (§ 2, pkt 9 niniejszej uchwały);
4) wykluczenia: zabudowa mieszkaniowa.
3. Zasady ochrony i kształtowanie ładu przestrzennego
Ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy od strony drogi tak jak pokazano na rysunku planu, pozostałe w głębi działki z zachowaniem przepisów szczególnych.
4.**Zasada ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu**
1)ochrona środowiska naturalnego zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa;
2)ochrona i utrzymanie istniejących zadrzewień;
3)terem oznaczony symbolem 2.1RU znajduje się w Obszarze chronionego krajobrazu Wysoczyzny Elbląskiej Zachód oraz w Otulinie Parku Krajobrazowego Wysoczyzny Elbląskiej, obowiązują na tym obszarze przepisy

odrębne;
4)teren oznaczony symbolem 2.1RU znajduje się w pasie ochronnym brzegu morskiego – wszelkie zmiany sposobu zagospodarowania terenu zgodnie z przepisami odrębnymi. Obowiązuje §11.
5.**Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury**
Teren 4.1RU i 4.2.RU znajduje się w strefie E Ochrony Ekspozycji. Obowiązują ustalenia Rozdziału I, § 8 ust. 4, pkt 3.
6.**Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.** Nie dotyczy.
7.**Zasada zagospodarowania terenu, kształtowanie zabudowy**
1)adaptacja istniejącej zabudowy, dopuszcza się jej modernizację oraz rozbiórkę. W ramach zabudowy terenu:
a)budynki gospodarcze, magazynowo – składowe, usługowe, przemysłowe, biurowo - socjalne,
b)podjazdy, infrastruktura techniczna dla zaopatrzenia obiektów w media;
2)dla projektowanej zabudowy obowiązują ustalenia:
a)wysokość budynków – max. 10,0 m,
b)poziom posadzki nie określa się,
c)dach dwuspadowy o nachyleniu 18º do 35º lub jego kombinacja, dopuszcza się dach płaski,
d)pokrycie dachu – materiałami tradycyjnymi lub nowoczesnymi, w kolorze dachówki naturalnej, czerwonym, brązowym lub grafitowym; dla dachu płaskiego pokrycia nie ustala się,
e)budynki ustawione równolegle lub prostopadle do drogi, dla terenu 4.1RU równolegle do istniejącej zabudowy.
5)powierzchnia zabudowy do 60 % ogólnej powierzchni działki budowlanej;
6)udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej min. 30%;
7)wskaźnik intensywności zabudowy od 0,01 do 1,2.
8. **Dostępność komunikacyjna, parkingi**
1)bezpośredni dostęp do terenu z drogi publicznej;
2)miejsca postojowe w ilości zabezpieczającej potrzeby, wynikające z funkcji i prowadzonej działalności gospodarczej (zgodnie z § 15 ust. 3), realizować na terenie własnej działki.
9.**Zasady podziału nieruchomości.** Dopuszcza się podział zgodnie z § 12.
11.**Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy**
Teren oznaczony 2.1RU znajduje się w pasie ochronnym brzegu morskiego. Obowiązuje §11.

§ 28. KARTA TERENU US - teren przeznaczony pod funkcję sportu i rekreacji.

Powierzchnia terenu: 0,781 ha
1.**Oznaczenie na rysunku planu: 4.1US**
2.**Przeznaczenie, funkcja terenu:**
1)zespół boisk sportowych;
2)budynek socjalny;
3)podjazdy, chodniki i parkingi, altana;
4)sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.
3.**Zasady ochrony i kształtowanie ładu przestrzennego.** Zgodnie z przepisami odrębnymi.
4.**Zasada ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu**
1)ochrona środowiska naturalnego zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa;
2)powierzchnia biologicznie czynna min. 30% w stosunku do powierzchni działki budowlanej;
5.**Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury:**
Teren znajduje się w strefie E Ochrony Ekspozycji. Obowiązują ustalenia Rozdziału I, § 8 ust. 6.
6.**Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych**
Teren stanowi przestrzeń publiczną, zagospodarowanie terenu jak niżej.
7.**Zasada zagospodarowania terenu, kształtowanie zabudowy**
1)podstawowe obiekty i zasady zagospodarowania realizowanego w ramach funkcji:
a)boisko do gier zespołowych, w tym piłki ręcznej, nożnej, lekkoatletyki, itp.
b)budynek socjalny, toalety, przebieralnia itp.:
-wysokość max. 7,5 m;
-dach wysoki dwuspadowy, równoramienny o nachyleniu 10 do 35°, kryty materiałami tradycyjnymi lub nowoczesnymi, w kolorze dachówki naturalnej, kolor czerwieni, brązu lub grafitu, dopuszcza się dach płaski,
c)podjazdy, parkingi, sieci infrastruktury technicznej,
d)mała architektura w postaci ławek, koszy na śmieci oraz altanka, ławki dla kibiców, itp.,
-wysokość altanki maksimum 5,0 m,

-dach o nachyleniu 10 do 35°,
e)wokół boiska od strony drogi publicznej należy nasadzić szpaler drzew i krzewów.
2)powierzchnia zabudowy do 10 % ogólnej powierzchni działki budowlanej przeznaczonej zabudowę;
3)wskaźnik intensywności zabudowy od 0,01 do 0,3.
8.**Dostępność komunikacyjna, parkingi**
1)bezpośredni dostęp do terenu z drogi wewnętrznej;
2)miejsca postojowe w ilości zabezpieczającej potrzeby wynikające z funkcji i prowadzonej działalności gospodarczej (zgodnie z § 15 ust. 3) realizować na terenie własnej działki.
9.**Zasady podziału nieruchomości.** Zgodnie z przepisami odrębnymi.
10.**Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:** Zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 29. KARTA TERENU UOB - teren przeznaczony pod usługi publiczne.

Powierzchnia terenu: 0,333 ha
1.**Oznaczenie na rysunku planu: 4.1UOB**
2.**Przeznaczenie, funkcja terenu:**
1)teren usług publicznych, w tym:
a)oświata: biblioteka, świetlica itp,
b)straż pożarna;
2)podjazdy, parkingi, sieci infrastruktury technicznej.
3.**Zasady ochrony i kształtowanie ładu przestrzennego.**
Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy jak pokazano na rysunku planu.
4.**Zasada ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu**
1)ochrona środowiska naturalnego zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa;
2)ochrona i utrzymanie istniejących zadrzewień;
3)powierzchnia biologicznie czynna min. 20% w stosunku do powierzchni działki budowlanej;
5.**Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury**
Teren oznaczony symbolem 4.1UOB znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej. Obowiązują ustalenia Rozdziału I, § 8 ust. 4 pkt 1.
6.**Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:** Zgodnie z zasadą zagospodarowania, jak niżej.
7.**Zasada zagospodarowania terenu, kształtowanie zabudowy**
1)adaptacja istniejącej zabudowy, dopuszcza się jej modernizację; podstawowe obiekty i zasady zagospodarowania realizowanego w ramach funkcji:
a)budynki dla realizacji funkcji głównej straż pożarna, biblioteka, dom kultury lub podobne; budynki realizowane odrębnie lub łączone, garaże,
b)podjazdy, parkingi, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
c)urządzenia rekreacyjne w postaci altanki, ławek, koszy na śmieci, itp.,
d)wokół terenu szpalery drzew i krzewów, szczególnie ważne od strony drogi publicznej.
2)podstawowe parametry zabudowy:
a)budynki do III kondygnacji (trzecia w poddaszu), maks. 10,0 m do kalenicy dachu,
b)dopuszcza się I kondygnację podziemną pod warunkiem zabezpieczenia przed podtopieniami,
c)dach dwuspadowy, nachylenie 30° do 45°, pokrycie dachu dachówką lub materiałem dachówkopodobnym z wykluczeniem koloru niebieskiego i soczystej zieleni; dopuszcza się dach płaski;
3)podstawowe parametry altanki:
a)maksymalna wysokość 4,0 m,
b)dach o nachyleniu do 20°- 35°, kryty dachówką lub materiałem dachówkopodobnym;
4)powierzchnia zabudowy do 60 % ogólnej powierzchni działki budowlanej;
5)powierzchnia biologicznie czynna minimum 20% w stosunku do działki budowlanej.
6)wskaźnik intensywności zabudowy od 0,2 do 1,8.
8. Dla terenów szczególnego zagrożenia powodzią oraz terenów narażonych na zalanie obowiązuje zabezpieczenie budynków zgodnie z §11.
9. Dostępność komunikacyjna, parkingi
1)bezpośredni dostęp do terenu z drogi publicznej sąsiadującej z terenem;
2)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:** Zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 30. KARTA TERENU UO - Teren przeznaczony pod usługi oświat.

Powierzchnia terenu: 0,716 ha
1.**Oznaczenie na rysunku planu: 4.1UO**
2.**Przeznaczenie, funkcja terenu.**
Teren przeznaczony pod usługę oświaty – budynek szkoły, przedszkole itp.
3.**Zasady ochrony i kształtowanie ładu przestrzennego.**
Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy jak pokazano na rysunku planu.
4.**Zasada ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu**
1)ochrona środowiska naturalnego zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa;
2)ochrona i utrzymanie istniejących zadrzewień;
3)powierzchnia biologicznie czynna min. 20% w stosunku do powierzchni działki budowlanej, w tym 20% zieleni wysokiej.
5.**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.
6.**Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:** Nie dotyczy.
7.**Zasada zagospodarowania terenu, kształtowanie zabudowy**
1)adaptacja istniejącej zabudowy, dopuszcza się jej modernizację. Podstawowe obiekty i zasady zagospodarowania realizowanego w ramach funkcji:
a)budynek szkoły, sala gimnastyczna,
b)podjazdy, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
c)boisko do gier zespołowych,
d)mała architektura w postaci ławek, koszy na śmieci,
e)wokół terenu szkolnego szpaler drzew i krzewów, szczególnie ważne od strony drogi powiatowej;
2)ustalenia dla nowej zabudowy:
a)maks. wysokość jak w stanie istniejącym, ilości kondygnacji nadziemnych nie określa się, dopuszcza się I kondygnację podziemną pod warunkiem zabezpieczenia przed podtopieniami,
b)dach płaski lub dwuspadowy, dla dachu wysokiego pokrycie dachówką lub materiałem dachówkopodobnym z wykluczeniem koloru niebieskiego i jaskrawo zielonego;
3)powierzchnia zabudowy do 40 % ogólnej powierzchni działki budowlanej;
4)powierzchnia biologicznie czynna minimum 20% powierzchni działki budowlanej;
5)wskaźnik intensywności zabudowy od 0,6 do 1,2.
8.**Dostępność komunikacyjna, parkingi**
1)bezpośredni dostęp do terenu z drogi publicznej;
2)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.
9.**Zasady podziału nieruchomości.** Zgodnie z przepisami szczególnymi.

10.**Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:** Zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 31. KARTA TERENU UK – Teren usług kultury i historii.

Powierzchnia terenu: 0, 026 ha
1.**Oznaczenie na rysunku planu: 1.1UK**
2.**Przeznaczenie, funkcja terenu:**
1)lokalizacja pomnika upamiętniającego niemiecki podobóz Obozu Stutthof z II wojny światowej;
2)sieci i urządzenia infrastruktury technicznej związane z pomnikiem.
3.**Zasady ochrony i kształtowanie ładu przestrzennego:** Zgodnie z przepisami odrębnymi.
4.**Zasada ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:**
1)teren znajduje się w Obszarze Chronionego Krajobrazu Rzeki Nogat, na tym terenie obowiązują przepisy odrębne;
2)ochrona środowiska naturalnego zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa;
3)powierzchnia biologicznie czynna min. 70% w stosunku do powierzchni działki budowlanej.
5.**Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury**

1)teren objęto ochroną konserwatorską sztuki współczesnej;
2)teren znajduje się w strefie Ochrony Ekspozycji oznaczonej symbolem E. Obowiązują ustalenia Rozdziału I, § 8 ust. 4, pkt 3.
6.**Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych**
Teren stanowi przestrzeń publiczną, zagospodarowanie terenu zgodnie z ust. 7.
7.**Zasada zagospodarowania terenu, kształtowanie zabudowy**
1)zasady zagospodarowania realizowanego w ramach funkcji:
a)maksymalna wysokość budowli do 8,0 m
b)powierzchnia zabudowy do 20 % ogólnej powierzchni działki budowlanej,
c)powierzchnia biologicznie czynna 70 % ogólnej powierzchni działki budowlanej,
d)wskaźnik intensywności zabudowy od 0,01 do 0,1.
8.**Dostępność komunikacyjna, parkingi**
Bezpośredni dostęp do terenu z drogi publicznej; miejsc postojowych nie wyznacza się.

9.**Zasady podziału nieruchomości.**
10.**Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.** Zgodnie z przepisami odrębnymi. Zakaz zabudowy obiektów niezgodnych z funkcją terenu.

§ 32. KARTA TERENU UZ – teren przeznaczony pod usługi zdrowia.

Powierzchnia terenu: 0,118 ha
1.**Oznaczenie na rysunku planu: 4.1UZ**
2.**Przeznaczenie, funkcja:**
1)budynek główny do prowadzenia usług w zakresie ochrony zdrowia;
2)podjazdy, parkingi oraz sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.
3.**Zasady ochrony i kształtowanie ładu przestrzennego**
Linie zabudowy zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.
4.**Zasada ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu**
1)ochrona środowiska naturalnego zgodnie z obowiązującymi i przepisami prawa;
2)udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej min. 20%.
5.**Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury**
Teren znajduje się w strefie E Ochrony Ekspozycji. Obowiązują ustalenia Rozdziału I, § 8 ust. 6.
6.**Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:** Nie dotyczy.
7.**Zasada zagospodarowania terenu, kształtowanie zabudowy**
1)adaptacja istniejącej zabudowy, dopuszcza się jej modernizację;
2)podstawowe zasady zabudowy realizowanej w ramach określonej funkcji;
3)budynek funkcji podstawowej, dopuszcza się mieszkanie w budynku głównym związane z funkcją główną;
a)wysokość budynku – do 10,0 m,
b)ilości kondygnacji nie ustala się, dopuszcza się I kondygnację podziemną pod warunkiem zabezpieczenia przed podtopieniami,
c)dach – nachylenie i rodzaju dachu nie ustala się,
d)poziom posadzki parteru dostosowany do istniejącego obiektu;
4)powierzchnia zabudowy do 60 % ogólnej powierzchni działki budowlanej;
5)powierzchnia biologicznie czynna do 20% powierzchni działki budowlanej;
6)wskaźnik intensywności zabudowy od 0,1 do 0,9.
8.**Dostępność komunikacyjna, parkingi**
1)dostęp do terenu z drogi publicznej;
2)miejsca postojowe w ilości zabezpieczającej potrzeby własne oraz wynikające z funkcji, realizować na terenie oznaczonym symbolem 4.1.K9.
9.**Zasady podziału nieruchomości.** Zgodnie z przepisami odrębnymi.

10.**Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.** Zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 33. KARTA TERENU UT - teren usług turystycznych.

Powierzchnia terenu: 0,5945 ha
1.**Oznaczenie na rysunku planu**: **2.1UT.**
2.**Przeznaczenie, funkcja terenu**

Usługi turystyki i rekreacji, w tym miejsca noclegowe, gastronomia w obiektach trwałych lub tymczasowych.
3.**Zasady ochrony i kształtowanie ładu przestrzennego**
1)ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy 8,0 m od krawędzi jezdni drogi publicznej KDD, jak pokazano na rysunku planu,
2)pozostałe zgodnie z przepisami odrębnymi.
4. Zasada ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu
1)ochrona środowiska naturalnego zgodnie z obowiązującymi i przepisami prawa;
2)udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej min. 30%.
5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury
Teren znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej. Obowiązują ustalenia Rozdziału I, § 8 ust. 4 pkt 1, litera d i e.
6. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych. Nie dotyczy.
7. Zasada zagospodarowania terenu, kształtowanie zabudowy
1)podjazdy, parkingi, oraz sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, zieleń urządzona;
2) dopuszcza się budynek usługowy lub mieszkalno-usługowy oraz budynek gospodarczy lub garaż na maks. 2 stanowiska lokalizowane zgodnie z przepisami odrębnymi;
3) dla projektowanej zabudowy usługowej lub mieszkalno – usługowej obowiązuje:
a) rzut budynku prostokątny, usytuowany równolegle do drogi lub do rzeki, dopuszcza się wysunięcie środkowej części budynku w kierunku drogi lub/i rzeki,
b) wysokość budynku – do 10,0 m, maks. III kondygnacje, w tym druga i trzecia kondygnacja w poddaszu, dopuszcza się kondygnację podziemną,
c)poziom posadzki parteru – nie ustala się, dach dwuspadowy, (lub jego kombinacja) o nachyleniu równoramiennym 35 – 45, wskazane wystawki w dachu, kalenica dachu wystawek ustawiona prostopadłe do głównej kalenicy dachu, dopuszcza się okna połaciowe,
d) pokrycie dachu dachówką ceramiczną, dopuszcza się pokrycie materiałem dachówkopodobnym w kolorze naturalnej dachówki, pokrycie wystawek tym samym materiałem,
e) kalenica główna dachu ustawiona równolegle do drogi publicznej KDD, lub rzeki;

4)dla zabudowy gospodarczej i garażowej obowiązuje:
a)wysokość budynku – do 5,0 m,
b)dach dwuspadowy, równomierny, o nachyleniu 30-45, pokrycie dachu identyczne jak na budynku głównym;
5)dla budynków realizowanych na terenie należy zastosować rozwiązania techniczne zabezpieczające inwestycję przed zalaniem, obowiązują ustalenia § 11;
6)powierzchnia zabudowy do 30 % ogólnej powierzchni działki budowlanej;
7)wskaźnik intensywności zabudowy od 0,00 do 0,8.
8. Dostępność komunikacyjna, parkingi
1)dostęp do terenu z drogi sąsiadującej z działką;
2) obowiązują rozwiązania likwidujące bariery architektoniczne tak w budynku głównym wewnątrz domu jak i na zewnątrz,
3)miejsca postojowe w ilości zabezpieczającej potrzeby wynikające z funkcji (wg § 15 ust. 3).
9. Zasady podziału nieruchomości. Dopuszcza się podział działki na mniejsze stosując zasadę:
a) minimalna powierzchnia działki 1500 m²,
b) dostęp z drogi KDD,
c) granica podziału usytuowana do drogi pod kątem 85° - 95°.
10. Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy. Zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 34. KARTA TERENU PM - Teren portu morskiego.

Powierzchnia terenu: 2,2527 ha
1.**Oznaczenie na rysunku planu: 4.1PM, 4,2PM**
2.**Przeznaczenie, funkcja**
1)na terenie 4.1PM:
a)zabudowa związana z funkcjonowaniem portu,
b)budynki, budowle i urządzenia infrastruktury technicznej,
c)umocnienie brzegu morskiego, pomosty cumownicze, podjazdy, parkingi
d)wały przeciwpowodziowe;
2)na terenie 4,2PM wały przeciwpowodziowe, umocnienie brzegów, oznakowanie;

3.**Zasady ochrony i kształtowanie ładu przestrzennego:** Zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.
4.**Zasada ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu**
1)ochrona środowiska naturalnego zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa;
2)powierzchnia biologicznie czynna min. 10% ogólnej powierzchni działki budowlanej;
3)teren oznaczony symbolem 4.1PM oraz w części północnej teren oznaczony symbolem 4.2PM położony jest 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.
6.**Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury.**
Teren oznaczony symbolem 4.1PM oraz część terenu 4.2PM znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej. Obowiązują ustalenia Rozdziału I, § 8 ust. 4 pkt 1.
7.**Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:** Nie dotyczy.
8.**Zasada zagospodarowania terenu, kształtowanie zabudowy**
1)budowa, modernizacja wałów przeciwpowodziowych lub wykonanie obudowy brzegu morskiego przejmującego funkcje wału;
2)zabudowa i zasady zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem i przepisami odrębnymi, w tym:
a)budynki magazynowe, biurowe, wiaty;
b)budowle i urządzenia portowe;
c)ilości kondygnacji nie ustala się, maksymalna wysokość budowli, w tym budynków:
-dla terenu oznaczonego symbolem 4.1PM - do 8,5 m,
-dla terenu oznaczonego symbolem 4.2PM – do 5,0 m;
3)dla budynków dachy płaskie, dopuszcza się dachy dwuspadowe kryte dachówką lub materiałem dachówkopodobnym;
4)wskaźnik intensywności zabudowy od 0,0 do 2,0;
5)na terenie szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują ustalenia §11.
9.**Dostępność komunikacyjna, parkingi.**
1)dostęp do terenu z sąsiadujących dróg publicznych;
2)parkingi zgodnie z § 15 pkt 3.
10. **Zasady podziału nieruchomości.** Nie ustala się.
11.**Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.** Wysokość wszelkich obiektów celu publicznego do 10 m.

§ 35. KARTA TERENU IM - Urządzenia infrastruktury technicznej – stacje pomp.

Powierzchnia terenu: 0, 191 ha
1.**Oznaczenie na rysunku planu: 1.1IM, 2.1IM.**
2.**Przeznaczenie, funkcja**
1)Budynek urządzeń infrastruktury melioracyjnej – stacja pomp;
2)budowle, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
3)podjazdy.
3.**Zasady ochrony i kształtowanie ładu przestrzennego:** Zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.
4.**Zasada ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu**
1)terem oznaczony symbolem 1.1IM i 2.1IM znajduje się w Otulinie Parku Krajobrazowego Wysoczyzny Elbląskiej, obowiązują na tym obszarze przepisy odrębne;
2)ochrona środowiska naturalnego zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.
3)powierzchnia biologicznie czynna min. 30% ogólnej powierzchni działki budowlanej.
5.**Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury**
Teren 2.1IM położony w strefie Ochrony Ekspozycji oznaczonej symbolem E. Obowiązują ustalenia Rozdziału I, § 8 ust. 4. pkt 3.
6.**Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:** Nie dotyczy.
7.**Zasada zagospodarowania terenu, kształtowanie zabudowy**
1)zabudowa i zasady zagospodarowania zgodnie z przepisami odrębnymi;
2)wysokość budynków do 10,0 m, ilości kondygnacji nie ustala się;
3)rodzaju dachu oraz pokrycia nie ustala się;
4)wskaźnik intensywności zabudowy od 0,02 do 1,2.
8.**Dostępność komunikacyjna, parkingi**
1)dostęp do terenu 1.1IM z drogi publicznej – KDD sąsiadującej z terenem;
2)dostęp do terenu 2.1IM z wału;

3)miejsca postojowe - nie ustala się.
9.**Zasady podziału nieruchomości.** Nie dotyczy.
10.**Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**
Teren oznaczony symbolem 2.1IM znajduje się w granicach pasa ochronnego brzegu morskiego, obowiązują przepisy odrębne. Obowiązuje § 11.

§ 36. KARTA TERENU KP - teren komunikacji samochodowej, parking.

Powierzchnia: 0, 367 ha
1.**Oznaczenie na rysunku planu: 2.1KP, 4.1KP**
2.**Przeznaczenie, funkcja:**
1)teren komunikacji samochodowej, parking;
2)obowiązuje ograniczenie uciążliwości (§2, pkt 9 niniejszej uchwały).
3.**Zasady ochrony i kształtowanie ładu przestrzennego.** Zgodnie z przepisami szczególnymi.
4.**Zasada ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:**
1)Ochrona środowiska zgodnie z przepisami odrębnymi;
2)Na terenie od strony południowej, należy posadzić szpaler drzew.
5.**Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury**
1)teren oznaczony symbolem 2.1KP znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej. Obowiązują ustalenia Rozdziału I, § 8 ust. 3;
2)teren oznaczony symbolem 4.1KP, znajduje się w strefie Ochrony Ekspozycji oznaczonej symbolem E. Obowiązują ustalenia Rozdziału I, § 8 ust. 4, pkt 3.
6.**Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.**
1)przestrzeń publiczna; tereny ogólnodostępne obsługi komunikacji samochodowej;
2)zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

7.**Zasada zagospodarowania terenu, kształtowanie zabudowy. Dopuszcza się budowę budynku dla obsługi parkingu:**
1)parking dla samochodów osobowych i autobusów, dopuszcza się budynek dla obsługi parkingu;
2)powierzchnia nawierzchni utwardzonej do 90% powierzchni działki budowlanej;
3)udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej min. 10%, udział zieleni wysokiej 50% powierzchni biologicznie czynnej;
4)dla budynku obsługi parkingu ustala się;
a)wysokość do 5,0 m,
b)dach wielospadowy o nachyleniu 25° - 45°, pokrycia dachu nie ustala się,
c)powierzchnia zabudowy do 10 m^2;
5)współczynnik zabudowy kubaturowej 0,0 – 0,033.
8.**Dostępność komunikacyjna:** Dostęp z drogi publicznej sąsiadującej z terenem.

9.**Zasady podziału nieruchomości:** Nie dotyczy.
10.**Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.** Zgodnie z przepisami odrębnymi.
Powierzchnia terenu: 0, 191 ha
1.**Oznaczenie na rysunku planu: 1.1IM, 2.1IM.**
2.**Przeznaczenie, funkcja**
1)Budynek urządzeń infrastruktury melioracyjnej – stacja pomp;
2)budowle, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
3)podjazdy.
3.**Zasady ochrony i kształtowanie ładu przestrzennego:** Zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.
4.**Zasada ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu**
1)terem oznaczony symbolem 1.1IM i 2.1IM znajduje się w Otulinie Parku Krajobrazowego Wysoczyzny Elbląskiej, obowiązują na tym obszarze przepisy odrębne;
2)ochrona środowiska naturalnego zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.
3)powierzchnia biologicznie czynna min. 30% ogólnej powierzchni działki budowlanej.
5.**Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury**
Teren 2.1IM położony w strefie Ochrony Ekspozycji oznaczonej symbolem E. Obowiązują ustalenia

Rozdziału I, § 8 ust. 4. pkt 3.
6.**Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:** Nie dotyczy.
7.**Zasada zagospodarowania terenu, kształtowanie zabudowy**
1)zabudowa i zasady zagospodarowania zgodnie z przepisami odrębnymi;
2)wysokość budynków do 10,0 m, ilości kondygnacji nie ustala się;
3)rodzaju dachu oraz pokrycia nie ustala się;
4)wskaźnik intensywności zabudowy od 0,02 do 1,2.
8.**Dostępność komunikacyjna, parkingi**
1)dostęp do terenu 1.1IM z drogi publicznej – KDD sąsiadującej z terenem;
2)dostęp do terenu 2.1IM z wału;
3)miejsca postojowe - nie ustala się.
9.**Zasady podziału nieruchomości.** Nie dotyczy.
10.**Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**
Teren oznaczony symbolem 2.1IM znajduje się w granicach pasa ochronnego brzegu morskiego, obowiązują przepisy odrębne. Obowiązuje § 11.
Powierzchnia: 0, 367 ha
1.**Oznaczenie na rysunku planu: 2.1KP, 4.1KP**
2.**Przeznaczenie, funkcja:**
1)teren komunikacji samochodowej, parking;
2)obowiązuje ograniczenie uciążliwości (§2, pkt 9 niniejszej uchwały).

§ 37. KARTA TERENU R – teren rolny.

1.**Oznaczenie na rysunku planu:**
a)**0.1R, 1.1R, 1.2.R, 1.3R, 1.4.R, 1.5R, 1.6R, 1.7R, 1.8R, 1.9R, 1.10R,**
b)**2.1R, 2.2.R, 2.3R, 2.4.R, 2.5R, 2.6R, 2.7R, 2.8R, 2.9R,**
c)**3.1R, 3.2R, 3.3R, 3.4 R,**
d)**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, 4.33R.**
2.**Przeznaczenie, funkcja:**
1)produkcja rolna, w tym pola uprawne, łąki i pastwiska;
2)na terenie oznaczonym symbolem 0.1R, 1.1R, 1.5R, 1.9R, 4.9R, 4.13R, 4.22R, 4.25R, 4.26R, 4.32R, oraz części terenu (jak pokazano na rysunku planu) 1.2R, 1.4R, 1.10R, 2.1R, 2.3R, 2.5R, 2.7R, 2.8R, 2.9R ustala się zakaz zabudowy, wyjątek stanowi lokalizacja infrastruktury technicznej celu publicznego realizowanej zgodnie z przepisami odrębnymi;
3)na terenie 1.7R, 1.9R, 1.10R, 4.1R oznaczono strefę od pomnika upamiętniającego więźniów „obozu Stutthof", w której obowiązuje zakaz zabudowy;
4)na pozostałym terenie dopuszcza się lokalizację zabudowy zagrodowej związanej z obsługą gospodarki rolnej;
5)obowiązuje ograniczenie uciążliwości (§2 pkt 9 niniejszej uchwały) przy prowadzeniu produkcji zwierzęcej.
3.**Zasady ochrony i kształtowanie ładu przestrzennego:**
1)zabudowę zagrodową należy lokalizować w sąsiedztwie dróg gminnych i powiatowych klasy lokalnej i dojazdowej, nie dalej niż 50 m od drogi;
2)obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 15 m od drogi klasy lokalnej i 10 m od drogi dojazdowej.
4.**Zasada ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:**
1)ochrona środowiska naturalnego zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, w tym:
a)na terenach oznaczonych symbolem 0.1R, 1.5R, 1.6R znajduje się Specjalny Obszar Ochrony Siedlisk Zalew Wiślany i Mierzeja Wiślana (SOO) PLH 280007, obowiązują przepisy odrębne,
b)teren oznaczony symbolem 0.1R znajduje się w obszarze rezerwatu „Zatoka Elbląska",
c)teren oznaczony symbolem 0.1R, 1.1R znajduje się w otulinie Parku Krajobrazowego Wysoczyzny Elbląskiej, obowiązują przepisy odrębne,
d)tereny oznaczone symbolami: 1.1R, 1.2R, 1.3R, 1.4.R, 1.5R, 1.6R, 1.7R, 1.8R, 1.9R i 1.10R znajdują się w Obszarze Chronionego Krajobrazu Rzeki Nogat, obowiązują przepisy odrębne,
e)tereny oznaczone symbolami: 2.1R, 2.2.R, 2.3R, 2.4.R, 2.5R, 2.6R, 2.7R, 2.8R oraz w część terenów

oznaczonych symbolami: 0.1R, 2.9R (zgodnie z rysunkiem planu) znajduje się w pasie ochronnym brzegu morskiego – wszelkie zmiany sposobu zagospodarowania zgodnie z przepisami odrębnymi. Obowiązują Ustalenia §11,
f)teren oznaczony symbolem 0.1R (zgodnie z rysunkiem planu) znajduje się w części w pasie technicznym brzegu morskiego - wszelkie zmiany sposobu zagospodarowania terenu zgodnie z przepisami odrębnymi. Obowiązuje §11;
a)teren oznaczony symbolem 0.1R znajduje się w Obszarze Specjalnej Ochrony Ptaków Zalew Wiślany (OSO) PLB 280010, obowiązują przepisy odrębne,
2)na terenie zagrożonym powodzią, jak oznaczono na rysunku planu, obowiązuje § 11;
3)obowiązuje ochrona i utrzymanie istniejących zadrzewień.
5.**Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury:**
1)teren oznaczony symbolem 1.5R znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej. Obowiązują ustalenia Rozdziału I, § 8 ust. 4, pkt 1;
2)teren oznaczony symbolem 1.4R, 1.5R, 4.8R, 4.11R, 4.12R, 4.16R, 417R, 4.18R, znajduje się w strefie K Ochrony Krajobrazu Kulturowego. Obowiązują ustalenia Rozdziału I, § 8 ust. 4, pkt 2;
3)tereny oznaczone symbolem 0.1R, 1.2R, 1.3R, 1.4R, 1.7R, 1.8R, 1.9R, 1.10R, 2.1R, 2.2.R, 2.3R, 2.4.R, 2.5R, 2.6R, 2.7R, 2.8R, 2.9R, 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, 4.33R znajdują się w strefie Ochrony Ekspozycji oznaczonej symbolem E. Obowiązują ustalenia Rozdziału I, § 8 ust. 3, pkt 3;
4)na terenie oznaczonym symbolem 4.15R znajduje się strefa OW 1 ochrony archeologicznej (stanowisko archeologiczne AZP 14-50/3). Obowiązują ustalenia Rozdziału I, § 8 ust. 4.
6.**Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:** Nie dotyczy.
7.**Zasada zagospodarowania terenu, kształtowanie zabudowy zagrodowej:**
1)W ramach funkcji podstawowej dopuszcza się (z wyjątkiem terenów wykluczonych z zabudowy zgodnie z ust. 2, pkt 2 karty terenu R) zabudowę zagrodową.
2)Dopuszczona zabudowa zagrodowa realizowana w ramach dopuszczonej zabudowy:
a)budynek mieszkalny jednorodzinny, budynki gospodarcze, magazynowe i garaże wg potrzeb, podjazdy oraz infrastruktura techniczna niezbędna dla zaopatrzenia obiektów w media,
b)dopuszcza budowę budowli, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.
3) dla projektowanej zabudowy mieszkaniowej obowiązują ustalenia:
a) budynek max. II kondygnacyjny łącznie z poddaszem użytkowym, wysokość budynku - do 8,5 m,
b)dopuszcza się I kondygnację podziemną pod warunkiem zabezpieczenia jej przed podtopieniami,
c)dach dwuspadowy o nachyleniu 30º do 45º, dla dachu wielospadowego dłuższa kalenica będzie rozumiana jako kalenica główna,
d)pokrycie dachu – materiałami tradycyjnymi (dachówka) na terenach objętych strefą K lub strefą E dla terenów pozostałych, dopuszcza się materiał dachówkopodobny w kolorze dachówki naturalnej, brązowym lub grafitowym, jednakowy dla wszystkich budynków na działce,
e)ustawienie kalenicy głównej równolegle lub prostopadle do drogi.
4)dla projektowanej zabudowy gospodarczej obowiązują ustalenia:
a)wysokość budynku max. do 10 m, ilości kondygnacji nie ustala się,
b)dla budynków o szer. do 10,0 m – rodzaj dachu, jego pochylenie i pokrycie dostosować do budynku mieszkalnego; dla budynków szerszych – rodzaju dachu i jego pokrycia nie ustala się;
5)dla projektowanych garaży ustala się:
a)wysokość do 6,0 m,
b)dach dwuspadowy o nachyleniu 22- 35, pokrycie dachu dostosować do pokrycia na pozostałych budynkach;

6)powierzchnia zabudowy do 30% powierzchni działki budowlanej wyznaczonej pod zabudowę zagrodową;
7)powierzchnia biologicznie czynna min. 30% w granicach działki budowlanej wyznaczonej pod zabudowę zagrodową;
8)wskaźnik intensywności zabudowy 0,05 do 0,3;
9) Dla terenów znajdujących się w obszarze zagrożonym powodzią obowiązuje zabezpieczenie budynków przed powodzią zgodnie §11.
8. Dostępność komunikacyjna, parkingi
1) miejsca postojowe dla samochodów zabezpieczającej potrzeby własne, wynikające z funkcji, realizować na terenie własnej działki (zgodnie z §15 ust. 3);
2)dostęp do terenu z dróg istniejących graniczących z działką.

9. Zasady podziału nieruchomości:
Dopuszcza się wydzielenie działki budowlanej dla zabudowy zagrodowej, zgodnie z §12.
10. Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
1)zakaz wszelkiej zabudowy na terenie oznaczonym symbolem 0.1 R,
2)zakaz zabudowy w odległości 100 m od brzegów wód rzek i innych zbiorników wodnych na terenie: Obszaru Chronionego Krajobrazu rz. Nogat, Obszaru Chronionego Krajobrazu Wysoczyzny Elbląskiej – Zachód z wyjątkiem terenów już zabudowanych.
3)zakaz lokalizacji budowli, budynków oraz urządzeń na terenie pozostałym oznaczonym symbolem R wyższych niż 10,00 m.

§ 38. KARTA TERENU ZO – ogrody przydomowe.

Powierzchnia terenu: 1,554 ha.
1.**Oznaczenie na rysunku planu: 4.1ZO, 4.2ZO, 4.3ZO.**
2.**Przeznaczenie, funkcja:**
1)ogrody przydomowe: ogrody warzywne, sady;
2)dopuszcza się budowę budynków gospodarczych i altanek;
3)dopuszcza się budowę sieci infrastruktury technicznej.
3.**Zasady ochrony i kształtowanie ładu przestrzennego:** Zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.
4.**Zasada ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:**
1)zgodnie z powszechnie obowiązującym prawem w tym zakresie;
2)ochrona i utrzymanie istniejących zadrzewień.
5.**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. 4, pkt 3.
6.**Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:**
W granicach terenu przestrzeń publiczna nie występuje.
7.**Zasada zagospodarowania terenu, kształtowanie zabudowy:**
Adaptacja istniejącej zabudowy, jej remont i modernizacja oraz rozbiórka, W ramach funkcji podstawowej budowa altanek i budynków gospodarczych. Podstawowe zasady zabudowy realizowanej w ramach określonej funkcji:
1)budynki parterowe i altany, wysokość maksymalna do 4,5 m;
2)dach wielospadowy o nachyleniu 10% do 35%.
3)pokrycie dachu dachówką lub materiałem dachówkopodobnym z wykluczeniem koloru niebieskiego i jaskrawo zielonego;
4)maksymalna powierzchnia budynku – 35 m^2;
5)Powierzchnia biologicznie czynna 80% powierzchni działki ogrodniczej;
6)wskaźnik intensywności zabudowy 0,0 – 0,07.
7)dla terenów zagrożonych powodzią obowiązuje § 11 ust 1, pkt 2, lit. b.
8.**Dostępność komunikacyjna:** Dostęp do terenu z istniejących dróg wewnętrznych graniczących z działką. Zakaz budowy parkingu.
9.**Zasady podziału nieruchomości:** nie dopuszcza się.
10.**Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:** Wysokość budowli celu publicznego do 6,0 m.

§ 39. KARTA TERENU ZL – tereny leśne.

Powierzchnia terenu: 1, 945 ha.
1.**Oznaczenie na rysunku planu: 2.1ZL, 2.2ZL, 2.3ZL, 2.4ZL, 3.1ZL, 3.2ZL**
2.**Przeznaczenie, funkcja:** Las.
3.**Zasady ochrony i kształtowanie ładu przestrzennego:** Gospodarka leśna realizowana w oparciu o przepisy szczególne.
4.**Zasada ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:**
1)ochrona środowiska naturalnego zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, w tym:
a)teren oznaczony symbolem 2.1ZL, 2.2ZL, 2.3ZL, 2.4ZL znajduje się na terenie Obszaru Chronionego Krajobrazu Wysoczyzny Elbląskiej – Zachód,
b)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;
2)teren zagrożony powodzią, jak oznaczono na rysunku planu. Obowiązuje § 11 ust 1, pkt 2 lit b.
5.**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. 4, pkt 3.
6.**Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:** Nie dotyczy.
7.**Zasada zagospodarowania terenu, kształtowanie zabudowy:** Zakaz zabudowy.
8.**Dostępność komunikacyjna, parkingi:** Dostępność z dróg sąsiadujących, zakaz budowy parkingów.
9.**Zasady podziału nieruchomości:** Zgodnie z przepisami odrębnymi.
10.**Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**
Zakaz budowy budowli oraz parkingów.

§ 40. KARTA TERENU ZN - zieleń naturalna objęta formami ochrony przyrody.

Powierzchnia terenów: 29, 27 ha.
1.**Oznaczenie na rysunku planu**: **0.1ZN, 0.2ZN, 0.3ZN, 0.4ZN.**
2.**Przeznaczenie, funkcja:**
Zieleń objęta formami ochrony przyrody zgodnie z przepisami o ochronie przyrody.
3.**Zasady ochrony i kształtowanie ładu przestrzennego:** Zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.
4.**Zasada ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:**
1)ochrona środowiska naturalnego zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, w tym:
a)na terenach oznaczonych symbolem 0.1ZN, 0.2ZN, 0.3ZN, 0.4ZN znajduje się Obszar Specjalnej Ochrony Ptaków Zalew Wiślany (OSO) PLB 280010, obowiązują przepisy odrębne,
b)na terenie oznaczonym symbolem 0.1ZN, 0.2ZN, 0.3ZN, 0.4ZN znajduje się Specjalny Obszar Ochrony Siedlisk Zalew Wiślany i Mierzeja Wiślana (SOO) PLH 280007, obowiązują przepisy odrębne,
c)teren oznaczony symbolem 0.1ZN, 0.2ZN, 0.3ZN, 0.4ZN znajduje się w obszarze rezerwatu „Zatoka Elbląska" oraz w otulinie Parku Krajobrazowego Wysoczyzny Elbląskiej,
d)teren oznaczony symbolem 0.1ZN, 0.2ZN, 0.3ZN, 0.4ZN znajduje się w pasie technicznym 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.
5.**Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury:**
Tereny oznaczone symbolem 0.1ZN, 0.2ZN, 0.3ZN, 0.4ZN znajdują się w strefie Ochrony Ekspozycji oznaczonej symbolem E. Obowiązują ustalenia Rozdziału I, § 8 ust. 4, pkt 3.
6.**Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:** Nie dotyczy.
7.**Zasada zagospodarowania terenu, kształtowanie zabudowy:**
Zieleń naturalna, zakaz zabudowy z wyjątkiem budowli infrastruktury technicznej zgodnie z ust. 2, pkt. 2 realizowanej zgodnie z przepisami odrębnymi..
8.**Dostępność komunikacyjna**: Dostęp do terenu z dróg sąsiadujących.
9.**Zasady podziału nieruchomości:** Zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.
10.**Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**
1)Obowiązuje zakaz zabudowy, z wyjątkiem dopuszczenia budowli niezbędnych dla zapewnienia bezpieczeństwa i urządzeń infrastruktury technicznej, realizowanych zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.
2)Wysokość budowli do 10,0 m.

§41 KARTA TERENU Zn – zieleń naturalna
Powierzchnia terenu: 2,895 ha
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,**

4.1Zn.
2.**Przeznaczenie:**
1)zieleń naturalna na terenach nie objętych przyrodniczą ochroną prawną.
2)obowiązuje całkowity zakaz zabudowy, z wyjątkiem dopuszczenia:
a)budowli niezbędnych do zapewnienia bezpieczeństwa, realizowanych zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa,
b)obiektów budowlanych i urządzeń infrastruktury technicznej.
3.**Zasady ochrony i kształtowanie ładu przestrzennego:** Utrzymanie stanu istniejącego.
4.**Zasada ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:**
1)teren oznaczony symbolem 4.1Zn znajduje się w Obszarze Chronionego Krajobrazu Rzeki Nogat, obowiązują przepisy odrębne,
2)teren zagrożony powodzią, jak oznaczono na rysunku planu. Obowiązuje § 11,
3)zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
4)ochrona i utrzymanie istniejących zadrzewień.
5.**Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury:**
Tereny oznaczone symbolem 4.1Zn znajduje się w strefie Ochrony Ekspozycji oznaczonej symbolem E. Obowiązują ustalenia Rozdziału I, § 8 ust. 4, pkt 3.
6.**Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:** Nie dotyczy.
7.**Zasada zagospodarowania terenu, kształtowanie zabudowy:**
1)zieleń naturalna;
2)dopuszcza się budowle celu publicznego.
8.**Dostępność komunikacyjna:**
1)dostęp z dróg sąsiadujących z terenem;
2)zakaz budowy dróg wewnętrznych i parkingów.
9.**Zasady podziału nieruchomości:** Zgodnie z przepisami prawa.
10.**Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**
1)obowiązuje zakaz zabudowy z wyjątkiem dopuszczenia budowli, realizowanych zgodnie z przepisami odrębnymi;
2)maksymalna wysokość budowli do 10,0 m.

§ 42. KARTA TERENU WS - wody powierzchniowe.

1.**Oznaczenie na rysunku planu: 2WS; 3WS; 4WS; 5WS; 6WS, 7WS, 8WS, 9WS, 10WS, 11WS**
2.**Przeznaczenie:**
1)Wody powierzchniowe, śródlądowe, płynące i stojące, w tym melioracyjne urządzenia podstawowe i szczegółowe, w tym:
2)urządzenia podstawowe:
2WS – rzeka Dąbrówka, ochrona przed zarastaniem i zanieczyszczeniem,
3WS – rzeka Jagódka, 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, utrzymanie toru wodnego, ochrona przed zarastaniem i zanieczyszczeniem;
3)urządzenia odwadniające: 10WS – rowy melioracyjne.
3.**Zasady ochrony i kształtowanie ładu przestrzennego:** Zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.
4.**Zasada ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:**
1)ochrona istniejącej zieleni wysokiej i niskiej;
2)ochrona przed zanieczyszczeniem.
5.**Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury:** Nie dotyczy.
6.**Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:** Nie dotyczy.
7.**Zasada zagospodarowania terenu:**
1)ochrona i zachowanie rowów melioracyjnych istniejących;
2)ochrona i zachowanie cieków, rozlewisk i oczek wodnych;

3)dopuszcza się budowę sieci podziemnych i napowietrznych infrastruktury technicznej przecinających wody pod kątem zbliżonym do kąta prostego;
4)dopuszcza się skanalizowanie rowów melioracyjnych pod drogami zgodnie z przepisami odrębnymi.
8.**Dostępność komunikacyjna: z** terenów sąsiednich.
9.**Zasady podziału nieruchomości:** Zgodnie z przepisami odrębnymi.
11.**Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:** Zakaz zabudowy i zasypywania z wyjątkiem przepustów, mostów, kładek oraz sieci infrastruktury technicznej lokalizowanej w poprzek koryta.

§ 43. KARTA TERENU IE – Urządzenia infrastruktury technicznej – elektroenergetyka.

Powierzchnia: 0, 033 ha.
1.**Oznaczenie na rysunku planu: 4.1IE.**
2.**Przeznaczenie:**
1)budowle, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej związane z elektroenergetyką;
2)sieci i urządzenia sieci telefonicznej;
3)podjazdy.
3.**Zasady ochrony i kształtowanie ładu przestrzennego:** Zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.
4.**Zasada ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:**
1)Ochrona środowiska naturalnego zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa;
2)Powierzchnia biologicznie czynna min. 5% powierzchni działki budowlanej.

5.**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.

6.**Zasada zagospodarowania terenu, kształtowanie zabudowy:**
1)Wysokość zabudowy obiektów kubaturowych maks. - 5,5 m;
2)Dach dwuspadowy lub płaski, rodzaju pokrycia nie ustala się;
3)Powierzchnia zabudowy do 70% w stosunku do działki budowlanej;
4)Wskaźnik intensywności zabudowy 0,01 do 0,9.

7.**Dostępność komunikacyjna, parkingi:**
1)dostęp z drogi sąsiadującej KDD;
2)1 miejsce postojowe dla obsługi technicznej.

8.**Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:** Nie dotyczy.

9.**Zasady podziału nieruchomości:** Nie dotyczy.

10.**Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**
Wysokość budowli i urządzeń do 10,0 m.

2.**Przeznaczenie:**
1)budowle, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej związane z elektroenergetyką;
2)sieci i urządzenia sieci telefonicznej;
3)podjazdy.

3.**Zasady ochrony i kształtowanie ładu przestrzennego:** Zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.
4.**Zasada ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:**
1)Ochrona środowiska naturalnego zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa;
2)Powierzchnia biologicznie czynna min. 5% powierzchni działki budowlanej.
5.**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.

6.**Zasada zagospodarowania terenu, kształtowanie zabudowy:**
1)Wysokość zabudowy obiektów kubaturowych maks. - 5,5 m;
2)Dach dwuspadowy lub płaski, rodzaju pokrycia nie ustala się;
3)Powierzchnia zabudowy do 70% w stosunku do działki budowlanej;
4)Wskaźnik intensywności zabudowy 0,01 do 0,9.
7.**Dostępność komunikacyjna, parkingi:**
1)dostęp z drogi sąsiadującej KDD;
2)1 miejsce postojowe dla obsługi technicznej.

8.**Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:** Nie dotyczy.
9.**Zasady podziału nieruchomości:** Nie dotyczy.
10.**Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**
Wysokość budowli i urządzeń do 10,0 m.

§ 44. KARTA TERENU TR - Wały przeciwpowodziowe.

1. **Oznaczenie na rysunku planu: TR**

2. **Przeznaczenie:** Wały przeciwpowodziowe, funkcja ochronna. Część wałów przeciwpowodziowych znajduje się w granicach pasa technicznego brzegu morskiego oraz część w granicach pasa ochronnego brzegu morskiego, jak pokazano na rysunku planu, na tych terenach zmiana przeznaczenia i zagospodarowania zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. **Zasady ochrony i kształtowanie ładu przestrzennego:** zgodnie z ust. 7.

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. **Zasada zagospodarowania terenu, kształtowanie zabudowy:**

1) wały przeciwpowodziowe chroniące tereny zabudowane wsi i tereny rolne przed powodzią morską oraz wodami rzeki Elbląg oraz Kanału Jagiellońskiego i rzeki Cieplicówki;

2) adaptacja istniejących budowli ziemnych i urządzeń technicznych, ich modernizacja w celu utrzymania wałów w sprawności technicznej całkowita przebudowa wałów z wykonaniem obudowy brzegu przejmującego ich funkcję;

3) dopuszcza się budowę sieci podziemnych i napowietrznych infrastruktury technicznej z zachowaniem przepisów odrębnych i zgodnie z obowiązującymi przepisami;

4) dopuszcza się budowę dróg pieszych i rowerowych;

5) dopuszcza się lokalizację budowli celu publicznego**,** wysokość budowli i urządzeń – maks. 4 m;

6) współczynnik intensywności zabudowy 0,00 do 0,001.

8. **Dostępność komunikacyjna, parkingi:** dostępność z dróg sąsiadujących KDD, KDW i KDX**.** Zakaz budowy parkingów.

10.**Zasady podziału nieruchomości:** Zgodnie z przepisami odrębnymi.
11. **Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:** Zakaz zabudowy z wyjątkiem ust. 7, pkt. 3, 4 i 5.

§ 45. Ustalenia szczegółowe w zakresie komunikacji.

1. **Ustala się system komunikacji na terenie objętym mpzp oparty na:**

1) publicznej drodze powiatowej (KDZ) relacji Elbląg – Nowakowo – Kępiny Wielkie z dostępem do drogi powiatowej Elbląg - Tolkmicko;

2) publicznych drogach gminnych (KDL, KDD), na terenie zurbanizowanym zwanych – ulicami;

3) drogach wewnętrznych (KDW);

4) drogach pieszo – jezdnych (KDX);

5) drogach rowerowych (KR).

2. Funkcja drogi (ulicy) określona w tekście planu odpowiada przyjętemu oznaczeniu w tekście i na rysunku planu.

1) KDZ – droga (ulica) zbiorcza (KDZ) w ciągu drogi powiatowej relacji Elbląg – Nowakowo do mostu przez rzekę Elbląg:

a) szerokość pasa drogowego (droga w terenie zabudowanym) w miarę możliwości terenowych, nie mniej jednak niż 15 m,

b) szerokość jezdni dostosowana do przenoszonego ruchu,

c) w pasie drogowym chodnik(i) dla pieszych oraz dwukierunkowa droga rowerowa ewentualnie łączona z chodnikiem lub jezdnią;

2) KDL – drogi lokalne (na terenie zabudowy zwartej ulice) należące do podstawowego układu komunikacyjnego miejscowości Nowakowo, do nich należą drogi oznaczone na rysunku planu symbolem KDL:

a) szerokość pasa drogowego dla istniejących ulic, zgodnie z rysunkiem planu, dla nowych ulic min. 12,0 m, optymalne 15,0 m,

b) szerokość jezdni dostosowana do przenoszonego ruchu,

c) w pasie drogowym w miarę możliwości chodnik dla pieszych oraz droga rowerowa (może być łączona z chodnikiem);

3) KDD – ulice dojazdowe, należące do uzupełniającego układu komunikacyjnego miejscowości, do nich należą ulice oznaczone na rysunku planu symbolem KDD:

a) szerokość pasa drogowego dla istniejących ulic - w miarę możliwości terenowych; dla nowych ulic min. 10,0 m, optymalnie 12,0 m,

b) szerokość jezdni dostosowana od 5,0 do 6,0 m,

c) w pasie drogowym chodniki i ścieżki rowerowe;

4) 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:

a) szerokość pasa drogowego zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi, w miarę możliwości terenowych min. 6,0 m, optymalnie 8,0 m,

b) dopuszcza się pas pieszo - jezdny;

5) KDX – ulice pieszo-jezdne, przede wszystkim przeznaczone dla ruchu pieszego z dopuszczeniem ruchu kołowego na terenach zabudowanych, na rysunku planu oznaczone są symbolem KDX. Dla terenu ulic pieszo – jezdnych obowiązuje:

a) szerokość pasa drogowego zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi, w miarę możliwości terenowych, min. 5,0 m, optymalna 8,0 m,

b) wskazana w pasie ulicznym zieleń i mała architektura;

6) KR – drogi rowerowe, przeznaczone dla ruchu rowerowego lub drogi pieszo - rowerowe dla ruchu rowerowego i pieszego, na rysunku planu oznaczone są symbolem KR. Pas rowerowy winien być zrealizowany w ulicach klasy KDZ, KDL, KDD. Szerokość pasa zgodnie z obowiązującymi przepisami;

7) na terenach zwartej zabudowy obowiązuje oświetlenie ulic lub oznakowanie 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.

5. Drogi publiczne KDD, KDX oraz drogi wewnętrzne KDW, jak na rysunku planu, znajdują się także w pasie ochronnym brzegu morskiego, dla tych terenów wszelkie zmiany sposobu użytkowania i zagospodarowania zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. Drogi na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią (ust. 5) winny być wyniesione powyżej poziomu 1% - wej wody powodziowej patrz § 11.

§ 46. Ustalenia szczegółowe w zakresie infrastruktury technicznej.

1. Ustala się, że obszar planu wyposażony będzie w sieci infrastruktury technicznej: wodociąg, kanalizacja sanitarna, elektroenergetyka, telekomunikacja, gaz.

2. **Zasady obsługi inżynieryjnej:**

1) woda z sieci: wodociągowej;

2) energia elektryczna z sieci elektroenergetycznej;

3) ścieki do sieci kanalizacji sanitarnej, do czasu jej wybudowania dopuszcza się czasowe odprowadzenia ścieków zgodnie z § 16;

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

3. **Elektroenergetyka**. Zaopatrzenie w energię odbywać się będzie z linii elektroenergetycznych niskiego i średniego napięcia, z uwzględnieniem następujących uwarunkowań:

1) na obszarze planu energia elektryczna rozprowadzona jest liniami średniego napięcia 15 kV, od osi linii po obu jej stronach obowiązuje 7,5 m pas terenu ograniczenia zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) objętą opracowaniem planu przestrzeń wyposażona jest w sieć elektroenergetyczną 15 kV oraz w słupoweb stacje transformatorowe 15/0,4 kV nowo budowane stacje transformatorowe należy zasilać liniami średniego napięcia, przelotowo w układzie pierścieniowym, powiązanym dwoma niezależnymi liniami SN 15 kV;

4) nową sieć należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi;

7) ustala się prowadzenie linii nn w układzie pierścieniowym, z powiązaniami między poszczególnymi stacjami, dopuszcza się niewielkie odgałęzienia w układzie promieniowym;

8) wskazane linie kablowe na terenach zwartej zabudowy, na otwartej przestrzeni dopuszcza się linie napowietrzne;

9) Wzdłuż linii napowietrznych średniego napięcia 15 kV należy zachować pas ochronny zgodnie z przepisami odrębnymi po 7,5 m w każdą stronę od osi sieci;

10) Wzdłuż linii napowietrznych niskiego napięcia nn należy zachować pas ochronny zgodnie z przepisami odrębnymi po 3 m w każdą stronę od osi sieci.

4. **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:

1) objętą opracowaniem przestrzeń planu należy wyposażyć w sieć wodociągową w układzie pierścieniowym; dopuszcza się niewielkie odgałęzienia sieci w układzie promieniowym;

5) nową sieć należy prowadzić w liniach rozgraniczających drogi przy uwzględnieniu przepisów odrębnych;

6) parametry sieci muszą zabezpieczyć potrzeby bytowo - gospodarcze istniejące i projektowane na obszarze wsi oraz potrzebę bezpieczeństwa przeciwpożarowego;

7) włączenie projektowanej sieci do istniejącego układu wodociągowego powinno nastąpić w węźle z pozostawionym trójnikiem na istniejącym wodociągu.

5. **Kanalizacja sanitarna.** Odprowadzanie ścieków, obszar po wschodniej stronie rzeki Elbląg, do istniejącego układu kanalizacji sanitarnej (kierującego ścieki na istniejącą oczyszczalnię w Elblągu), obszar po zachodniej stronie rzeki Elbląg do modernizowanej oczyszczalni ścieków. Docelowo obszar objęty planem wyposażyć w sieć kanalizacji sanitarnej wszędzie tam, gdzie jest istniejąca lub planowana zabudowa. Objętą opracowaniem przestrzeń należy wyposażyć w sieć kanalizacji grawitacyjnej z pompowniami i siecią tłoczną, przetłaczającą ścieki do istniejącego układu kanalizacji, przy uwzględnieniu zasady:

1) nową sieć należy prowadzić w liniach rozgraniczających dróg przy uwzględnieniu przepisów odrębnych;

2) 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;

3) dla obszarów, gdzie nie występuje sieć kanalizacji sanitarnej, do czasu jej realizacji dopuszcza się rozwiązanie inne, dopuszczone prawem, z wykluczeniem szamb na terenach szczególnego zagrożenia powodzią.

6. **Kanalizacja deszczowa**. Wody opadowe z dachów zagospodarować na terenie inwestycji. Docelowo budowa kanalizacji deszczowej w granicy dróg publicznych. Do tego czasu odprowadzanie wód opadowych z jezdni, chodników, podjazdów i parkingów (o czystości zgodnej z przepisami odrębnymi) do istniejącego układu melioracyjnego, ewentualnie do lokalnych zagłębień naturalnych lub sztucznie utworzonych, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

7. **Telekomunikacja**. Ustala się następujące zasady modernizacji, budowy i rozbudowy sieci teletechnicznej na obszarze objętym planem:

1) telekomunikacyjna obsługa zabudowy wsi poprzez istniejące i projektowane urządzenia oraz systemy kablowe teletechniczne i światłowodowe oraz niezbędne urządzenia techniczne;

2) zaopatrzenie w usługi telekomunikacyjne przez rozbudowę istniejącego oraz projektowanego systemu telefonii komórkowej dowolnego operatora;

3) nowe budowle telekomunikacyjne, w tym sieci szerokopasmowej i wieże telefonii komórkowej należy lokalizować zgodnie z przepisami odrębnymi.

8. **Zaopatrzenie w gaz.** Przez teren przechodzi gazociąg g 200. Od gazociągu po obu jego stronach należy zachować pas szer. 20 m wolną od zabudowy oraz z ograniczeniem w zagospodarowaniu terenu zgodnie z przepisami odrębnymi. Zaopatrzenie w gaz odbywać się będzie z istniejącej sieci gazu ziemnego:

1) ustala się zaopatrzenie w gaz budynków mieszkalnych, usługowych i produkcyjnych na obszarze planu;

2) sieć gazową należy prowadzić w pasie drogowym lub w jego sąsiedztwie w odległości 5 m od linii rozgraniczającej drogę na zasadzie przepisów odrębnych.

9. **Zaopatrzenie w energię ci**eplną. 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.

10. Nową sieć należy prowadzić w liniach rozgraniczających drogi, dopuszcza się budowę sieci infrastruktury technicznej na terenach pozostałych w pasie szerokości do 15 m od linii rozgraniczającej drogę, przy uwzględnieniu przepisów odrębnych.

Rozdział 3.
Ustalenia końcowe

§ 47. 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.

§ 48. Zgoda na przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze.

1. Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi decyzją nr G.Z.tr.057-602-73/15 z dnia 12 marca 2015 r. wyraził zgodę na przeznaczenie na cele nierolnicze 9,8402 ha gruntów rolnych klasy II i III położonych na terenie obrębu Nowakowo.

2. Grunty rolne przeznaczone w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gm. Elbląg, (uchylonym z mocy prawa) na cele nierolnicze, do tej pory nie zabudowane, utrzymano w niniejszym planie pod zabudowę.

§ 49. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Elbląg.

§ 50. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 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

powierzchnia planu - 936,75 ha

Załącznik nr 1 do Uchwały Nr LXV/475/2024
Rady Gminy Elbląg z dnia 27 marca 2024 r.

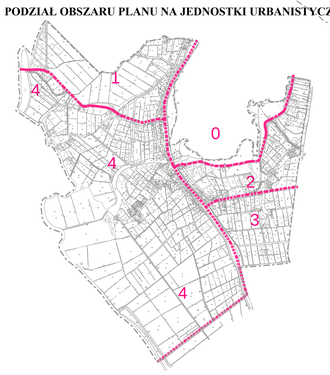
skala 1:2000

0m 100m 200m 300m 400m 500m
50m 150m 250m 350m 450m

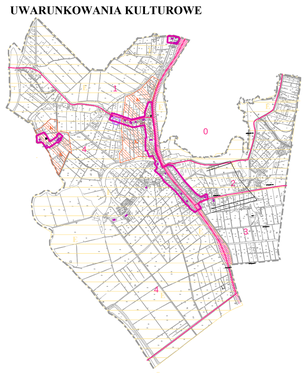
PODZIAŁKA

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GM. ELBLĄG

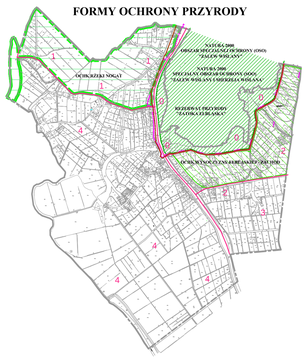
PODZIAŁ OBSZARU PLANU NA JEDNOSTKI URBANISTYCZNE



UWARUNKOWANIA KULTUROWE



FORMY OCHRONY PRZYRODY



PAS TECHNICZNY,
PORT MORSKI W GRANICACH OBJĘTYCH PLANEM,
PAS OCHRONNY BRAEGU MORSKIEGO
TERENY SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ,
TERENY ZALEWOWE,

INFORMACJE

- GRANICA GMINY
- GRANICE OBRĘBÓW
- WM — WODY MORSKIE WEWNĘTRZNE - WYŁĄCZONE Z OPRACOWANIA NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH
- GRANICA PASA TECHNICZNEGO BRZEGU MORSKIEGO
- GRANICA POTRU MORSKIEGO ELBLĄG
- GRANICA I OBSZAR PASA OCHRONNEGO BRZEGU MORSKIEGO
- KANAŁ ELBLĄSKI - OBIEKT UZNANY ZA POMNIK HISTORII
- DROGI WODNE
- GRANICE OBSZARU NATURA 2000, W TYM OBSZARU SPECJALNEJ OCHRONY (OSO) "ZALEW WIŚLANY" PLB 280010 ORAZ SPECJALNEGO OBSZARU OCHRONY (SOO) "ZALEW WIŚLANY I MIERZEJA WIŚLANA" PLH 280007
- GRANICA I OBSZAR REZERWATU PRZYRODY "ZATOKA ELBLĄSKA"
- GRANICA I OBSZAR CHRONIONEGO KRAJOBRAZU WYSOCZYZNY ELBLĄSKIEJ - ZACHÓD
- GRANICA OTULINY PARKU KRAJOBRAZOWEGO WYSOCZYZNY ELBLĄSKIEJ
- GRANICA I OBSZAR CHRONIONEGO KRAJOBRAZU RZEKI NOGAT
- ZZ — OBSZARY SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ 1% (obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat oraz obszary pasa technicznego brzegu moskiego)
- ODLEGŁOŚĆ 50 m OD WAŁU CZOŁOWEGO - ZAKAZ ZABUDOWY
- PAS TERENU WYNOSZĄCY 100 m OD BRZEGÓW WÓD NA TERENACH CHRONIONYCH - ZAKAZ ZABUDOWY
- GAZOCIĄG g200 WRAZ ZE STREFĄ OGRANICZENIA ZABUDOWYI ZZAGOSPODAROWANIA TERENU
- LINIE ELEKTROENERGETYCZNE 15 KV

USTALENIA PLANU

USTALENIA LINIOWE

- GRANICA OPRACOWANIA MPZP NOWAKOWO
- WM — TERENY WYŁĄCZONE Z OPRACOWANIA PLANU
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM SPOSOBIE UŻYTKOWANIA
- NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
- OBOWIĄZUJĄCA LINIA ZABUDOWY
- NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY OD BRZEGU WÓD POWIERZCHNIOWYCH NA TERENACH OTULINY PARKU I CHRONIONEGO KRAJOBRAZU
- 2 — GRANICE I NUMERY JEDNOSTEK URBANISTYCZNYCH

KOMUNIKACJA I INFRASTRUKTURA

- KP — TEREN OBSŁUGI KOMUNIKACJI (PARKINGI)
- KDZ — DROGI PUBLICZNE KLASY ZBIORCZEJ
- KDL — DROGI PUBLICZNE KLASY LOKALNEJ
- KDD — DROGI PUBLICZNE KLASY DOJAZDOWEJ
- KDW — DROGI WEWNĘTRZNE
- KDX — DROGI PIESZO- JEZDNE
- KR — TRASY (DROGI) ROWEROWE REGIONALNE I MIĘDZYREGIONALNE

USTALENIA PLANU WYNIKAJĄCE Z UWARUNKOWAŃ KULTUROWYCH

- OBIEKTY WPISANE DO WOJEWÓDZKIEGO REJESTRU ZABYTKÓW
- OBIEKTY POSIADAJĄCE WARTOŚCI KULTUROWE OBJĘTE OCHRONĄ POPRZEZ USTALENIA PLANU
- STREFA OCHRONY KONSERWATORSKIEJ
- K — STREFA K - OCHRONY KRAJOBRAZU KULTUROWEGO
- E — STREFA E - OCHRONY EKSPOZYCJI
- STREFA OW 1 - OCHRONY ARCHEOLOGICZNEJ
- STREFA ZAKAZU ZABUDOWY WOKÓŁ POMNIKA UPAMIĘTNIAJĄCEGO WIĘŹNIÓW OBOZU "STUTTHOF"

PRZEZNACZENIE TERENU

NR JEDNOSTKI URBANISTYCZNEJ
PRZEZNACZENIE TERENU WG USTALEŃ PLANU
KOLEJNY NR WYDZIELONEGO TERENU

- 2.3MN — TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ
- MN — TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- RM — TERENY ZABUDOWY ZAGRODOWEJ W GOSPODARSTWACH ROLNYCH, HODOWLANYCH I OGRODNICZYCH
- U — TERENY USŁUGOWE
- UK — TERENY KULTURY - POMNIK UPAMIĘTNIAJĄCY WIĘŹNIÓW OBOZU "STUTTHOF"
- UOB — TERENY USŁUG OŚWIATY Z USŁUGĄ BEZPIECZEŃSTWA
- UO — TEREN USŁUG OŚWIATY
- UZ — USŁUGA ZDROWIA
- MNU — TERENY MIESZKANIOWO - USŁUGOWE
- UMN — TERENY USŁUGOWO - MIESZKANIOWE
- UT — TERENY USŁUG TURYSTYCZNYCH
- U/P — TERENY USŁUGOWO - PRODUKCYJNE
- PE — TEREN, NA KTÓRYM ROZMIESZCZONE BĘDĄ URZĄDZENIA WYTWARZAJĄCE ENERGIE ZE ŹRÓDEŁ ODNAWIALNYCH (FOTOWOLTAIKA) O MOCY DO 500 kW WRAZ Z ICH STREFĄ OCHRONNĄ ZWIĄZANĄ Z OGRANICZENIEM W ZABUDOWIE ORAZ ZAGOSPODAROWANIU I UŻYTKOWANIU TERENU
- R — TERENY PRODUKCJI ROLNEJ
- RU — TERENY USŁUGOWO - PRODUKCYJNE ZWIĄZANE Z PRODUKCJĄ ROLNĄ
- US — TEREN SPORTU I REKREACJI
- PM — TEREN PORTU MORSKIEGO W GRANICACH OBJĘTYCH OPRACOWANIEM MPZP
- TR — WAŁY PRZECIWPOWODZIOWE
- IM, IE — TEREN URZĄDZEŃ TECHNICZNYCH IM - STACJE POMP; IE - TRAFOSTACJE
- ZO — TERENY UPRAW OGRODNICZYCH
- ZL — LASY
- ZN — ZIELEŃ NATURALNA NA TERENACH PODDANYCH OCHRONIE PRZYRODNICZEJ
- Zn — ZIELEŃ NATURALNA NA TERENACH POZOSTAŁYCH
- WS — WODY POWIERZCHNIOWE ŚRÓDLĄDOWE, KANAŁY I ROWY MELIORACYJNE

UKŁAD ODNIESIENIA 2000, STREFA 7 - UKŁAD WYSOKOŚCI AMSERDAM
ORGAN PROWADZĄCY PAŃSTWOWY ZASÓB GEODEZYJNY I KARTOGRAFICZNY:
STAROSTWA POWIATOWEGO W ELBLĄGU

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LXV/475/2024

Rady Gminy Elbląg

z dnia 27 marca 2024 r.

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 2023 r. poz. 977 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 wpłynęło sześć uwag złożonych przez cztery osoby uwzględniono jedną uwagę a pozostałych pięć odrzucono.

Uwagi złożone do mpzp obrębu geodezyjnego Nowakowo

I. Uwaga dotyczy przeznaczania działek nr 816 i 797 w Nowakowie w całości pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną MN, co wiązałoby się ze zmianą ustaleń dla tego terenu i likwidacją terenów oznaczonych symbolami Zn i WS i w to miejsce wprowadzenie funkcji MN.

Uwaga odrzucona - zgodnie z dokumentacją z rejestru gruntów tereny oznaczone symbolem W, są gruntami zajętymi pod otwarte rowy służące systemowej melioracji wodnej, które nie podlegają zabudowie. Ustalenia zawarte w planie w tym zakresie zostały uzgodnione z właściwymi służbami. Teren Zn to tereny ochronnej zieleni naturalnej zlokalizowane wokół terenów WS, a co najważniejsze należałoby powtórzyć procedurę sporządzania planu, ponownie uzgodnić a następnie wyłożyć dokument.

II. Uwaga dotyczy zwiększenia minimalnej powierzchni działek budowlanych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na terenach oznaczonych w planie symbolem MN w odniesieniu do działek nr 796, 798, 799,800, 803 i zawnioskował aby minimalna powierzchnia działek wynosiła 2000,00m².

Uwaga odrzucona jako bezzasadna. Minimalna powierzchnia działek pod zabudowę mieszkaniową wynosi 900 m² a ponieważ plan nie ustala maksymalnej powierzchni działki dla tej funkcji, wnioskowany parametr zawiera się w tym przedziale. Zatem ustalenia projektu planu spełniają oczekiwania wnioskodawcy.

III. Uwaga dotyczy przeznaczenia w projekcie planu części działki nr 412 z terenu rolnego oznaczonego symbolem 4.19R, na teren zabudowy mieszkaniowej.

Uwaga odrzucona - wnioskowana działka fazie uzgadniania i opiniowania w całości była planowana pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Z uwagi na fakt, że działka ta w całości stanowi grunty rolne kl. IIIb, jedynie na część udało się uzyskać zgodę na zmianę przeznaczenia z gruntu rolnego na cele nierolne. Ponowne wystąpienie o zmianę klasyfikacji do właściwego ministra na tym etapie nie jest możliwe ze względu na naruszenie interesu pozostałych uczestników tworzenia miejscowego planu.

IV. Przeznaczenie w projekcie planu terenów oznaczonych symbolami: 2.6R i 2.7R, na których obecnie wprowadzono zakaz zabudowy, (działki nr 754 i 753/2, 754, 767, 737) na funkcję produkcji rolnej, w której dopuszcza się lokalizację zabudowy zagrodowej związanej z obsługą gospodarki rolnej. Uwaga odrzucona ustalenia dotyczące wnioskowanych działek w części zawartej w jednostkach 2.6R i 2.7R są wynikiem decyzji o warunkach zabudowy oraz uzgodnień projekty planu z Urzędem Morskim w Gdyni. Powstałe ograniczenia wynikają z położenia wnioskowanych działek w prawnie ustalonym obszarze Pasa Ochronnego Brzegu Morskiego, w którym działalność człowieka wywiera bezpośredni wpływ na stan pasa technicznego, dlatego wszelkie zmiany sposobu użytkowania i zagospodarowania terenu muszą spełniać wymogi przepisów odrębnych.

V. Przeznaczenie w całości działki nr 767 pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

Uwaga odrzucona. Ustalenia są wynikiem dokonanych długotrwałych negocjacji i uzgodnień projektu planu z Urzędem Morskim. Powstałe ograniczenia wynikają z położenia wnioskowanych działek

w prawnie ustalonym obszarze Pasa Ochronnego Brzegu Morskiego, w którym działalność człowieka wywiera bezpośredni wpływ na stan pasa technicznego, dlatego wszelkie zmiany sposobu użytkowania i zagospodarowania terenu muszą spełniać wymogi przepisów odrębnych.

VI. Uwaga dotyczy likwidacji drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem KDW z terenu oznaczonego ma mapie symbolem 3.4MN o pow. 0.778 ha stanowiącego prywatną własność na mapie planu działka nr 795.

Uwaga została uwzględniona, wprowadzono zmiany do załącznika graficznego.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr LXV/475/2024

Rady Gminy Elbląg

z dnia 27 marca 2024 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE REALIZACJI ZAPISANYCH W PLANIE INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ NALEŻĄCYCH DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY ORAZ ZASADACH ICH FINANSOWANIA DO PROJEKTU 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. 2023 r. poz. 40) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 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.**

I. Inwestycje infrastruktury technicznej objęte ustaleniami dla obszaru 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. Budowa drogi wodnej „Mierzeja Wiślan – Zalew wiślany- port Elbląg” wraz z drogami i mostem nad rzeką Elbląg.

2. Sukcesywne uzupełnienie dróg dojazdowych w zależności od potrzeb zgodnie z realizacją planu.

3. 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.

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

Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej odbywać się będzie poprzez:

1. Inwestycje celu publicznego z zakresu infrastruktury: budowa drogi wodnej „Mierzeja Wiślan – Zalew wiślany- port Elbląg” wraz z drogami i mostem nad rzeką Elbląg wydatki pokrywa Skarb Państwa;

2. Budowa dróg gminnych wydatki z budżetu gminy, zgodnie z uchwałą budżetową,

3. Finansowanie i współfinansowanie środkami zewnętrznymi, m.in. dotacje unijne, dotacje z funduszy krajowych, kredytów, pożyczek, innych środków zewnętrznych,

4. Udział inwestorów w formie partnerstwa publiczno – prywatnego.

III. 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.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr LXV/475/2024

Rady Gminy Elbląg

z dnia 27 marca 2024 r.

Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

Uzasadnienie

do projektu uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

części 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 2023 r. poz. 977 z późniejszymi zmianami).

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, Uchwały NR LXIV/465/2024 z dnia 29 lutego 2024 roku zmieniającej granice obszaru planu oraz wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Olsztynie sygn. akt II SA/OI 679/18 dnia 11 grudnia 2018 roku, stwierdzającego nieważność uchwały Rady Gminy Elbląg z dnia 17 maja 2018 roku nr XXXIV/246/2018 w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu obrębu geodezyjnego Nowakowo.

2. Lokalizacja obszaru opracowania

Obszar objęty projektem planu miejscowego 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, należącą do wód morskich, a która wraz z terenem położonym w południowej części obrębu Nowakowo należy do portu morskiego Elbląg. Z uwagi na brak zgody Ministra Rolnictwa na zmianę gruntów rolnych na nierolne dla powiększenia obszaru portu oraz drogi KDG w układzie docelowym, które to uwidocznione są w „Kierunkach zagospodarowania przestrzennego" w SUiKZP gm. Elbląg pomniejszono obszar planu aby zachować zgodność projektu planu z obowiązującym studium.

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.

Projekt planu zgodny jest z Zapisami Studium Uwarunkowań I Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gm. Elbląg i uwzględnia bilans terenów zabudowy mieszkaniowej, usługowej i produkcyjnej.

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 jednorodzinną stanowiącą strefę podmiejską oraz zabudową usługową i produkcyjną.

3) 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.

4) Prawo własności ustalono w planie poprzez wyznaczenie liniami rozgraniczającymi terenów przeznaczonych pod zabudowę w uporządkowanych relacjach w stosunku do inwestycji celu publicznego oraz nowych wprowadzanych funkcji.

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

6) Potrzeby interesu publicznego 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.

7) Projektowane przeznaczenie terenu.

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 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 jednorodzinną – 84,582 ha

d)zabudowę mieszkaniową wielorodzinną – 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 i wewnętrzne umożliwiając obsługę terenu,

-zapewniono rozwiązania przestrzenne, ułatwiające przemieszczanie się pieszych i rowerzystów poprzez wskazanie w zakresie przeznaczenia uzupełniającego dla ruchu pieszego i rowerowego na terenach wybranych dróg publicznych.

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

1.Ustalenia planu określają zasady kształtowania polityki przestrzennej gminy poprzez:

1)Wyznaczenie terenów o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania. Wydzielono tereny:

a)rolne, tereny zabudowy zagrodowej oraz tereny produkcji rolnej,

b)tereny zabudowy mieszkaniowej oraz mieszkaniowo-usługowej, usługowo - mieszkaniowej i tereny zieleni ogrodowej przynależącej do terenów mieszkaniowych,

c)tereny o funkcji usługowej i produkcyjnej,

d)tereny o funkcji portowej,

e)tereny obsługi komunikacyjnej i infrastruktury technicznej,

f)wydzielono tereny lasów, wód powierzchniowych, zieleni naturalnej, wałów technicznych z zakazem zabudowy.

g)zasady obsługi komunikacyjnej w powiązaniu z istniejącym układem komunikacyjnym oraz systemowe rozwiązania w zakresie infrastruktury technicznej;

h)granice terenu inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym,

- w postaci portu morskiego, umieszczonej w planie zagospodarowania przestrzennego województwa warmińsko – mazurskiego

- budowy drogi wodnej przez Zalew Wiślany wraz z budową mostu nad rzeką Elbląg.

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

Spełnione zostały poprzez zapisy dotyczące:

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.

4)**Wymagania ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu**

a)W granicach obszaru planu w części północnej tereny objęte są ochroną prawną, w tym:

-północno - zachodnią część obszaru objęta jest Obszarem Chronionego Krajobrazu Rzeki Nogat,

-północno - wschodnią część obszaru objęta jest 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:

-rezerwat przyrody „Zatoka Elbląska”,

-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) „Zalew Wiślany łącznie z Zatoką Elbląską”,

c) Wymagania ochrony środowiska uwzględnione zostały poprzez:

-obowiązek ochrony terenów przyrodniczo cennych objętych ochroną prawną, w tym obszaru rezerwatu, obszarów Natura 2000, 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 i 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 cieku lub rowu melioracyjnego,

-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 chyba, że przepisy odrębne dały taką możliwość.

5)**Zasada kształtowania krajobrazu uwzględniona jest w planie poprzez ustalenia dotyczące:**

a)wyznaczenie terenów przyrodniczo cennych bez prawa zabudowy,

b)wyznaczenie stref konserwatorskich dla ochrony wartości historyczno – kulturowych, w tym:

-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,

c)ustalenia zasady zabudowy i architektury i parametrów obiektów realizowanych w obszarze planu.

6) Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, 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 podlegające ochronie takich jak Kanał Elbląski – ustanowiony jako pomnik historii - obejmujący rzekę Elbląg, obiekty wpisane do rejestru zabytków a także budynki o dużych wartościach historycznych i kulturowych objęte ochroną poprzez ustalenia planu; dla tych obiektów zostały ustalone zasady ich ochrony,

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

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

d)określono granice pomnika, będącego upamiętnieniem działań wojennych oraz związaną z nim strefę ochronną i ograniczeniami dotyczące prowadzenia na ich terenie działalności gospodarczej.

7) Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

W obszarze planu wyznaczone zostały tereny sportu i rekreacji, w tym boisko sportowe, wiata zadaszona, miejsce na ognisko.

Potrzeby interesu publicznego realizowane są w planie poprzez wyznaczenie terenów przeznaczonych pod usługi oświaty, usługi zdrowia, usługi bezpieczeństwa (straż pożarna), drogi publiczne klasy zbiorczej, lokalnej i dojazdowej.

8)**Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu ustalono w planie w ustaleniach szczegółowych, w kartach terenu przez:**

-ustalenie maksymalnej i minimalnej intensywność zabudowy,

-udział powierzchni całkowitej 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 miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji,

- linie zabudowy i gabaryty obiektów.

9)**Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów**

a)w granicach planu wskazano, na podstawie wyznaczonych przez Wody Polskie obszary szczególnego zagrożenia powodzią, dla tych terenów ustalono:

-wyniesienie posadzki parteru obiektów budowlanych do poziomu 1% - wej wody powodziowej oraz zabezpieczenie ich co najmniej na 0,7 m powyżej tego poziomu oraz zapewnienie bezpiecznych powodziowo dróg ewakuacyjnych

-zakaz realizacji szamb.

b)na obszarze planu nie występują:

-terenów górniczych

-obszary osuwania się mas ziemnych,

c)brak wniosków z planu zagospodarowania przestrzennego województwa warmińsko – mazurskiego dotyczących krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym.

10)**Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym**

a)w granicach objętych planem nie wyznaczono obszaru, w którym należy przeprowadzić scalanie i podział nieruchomości,

b)ustalono podział terenu podając dla poszczególnych funkcji minimalne wielkości działek oraz minimalną szerokość działki.

11)**Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy**

W granicach opracowania planu ograniczono wysokość budowli do maks. 10.0 m, ustalono zakaz zabudowy na terenie rezerwatu „Zatoka Elbląska" i na terenie pasa technicznego brzegu morskiego.

12)**Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej**

a)Obszar planu ma dość dobrze rozwiniętą sieć dróg publicznych do których należą drogi będące w zarządzie powiatowym i gminnym. Dla nowych terenów wskazanych pod zabudowę projektowane są drogi dojazdowe i drogi wewnętrzne, najczęściej po śladach dróg gruntowych niesklasyfikowanych jako drogi.

b)Obszar planu wyposażony jest w sieci wodociągowe, elektroenergetyczne, telekomunikacyjne. Wszystkie istniejące posesje posiadają dostęp do wody z sieci wodociągowej, nowe zabudowania lokalizowane wzdłuż dróg również bez nakładów finansowych mogą być podłączone do sieci. Dla nowo wydzielonych działek zabudowy mieszkaniowej należy w drodze dojazdowej wybudować sieć wodociągową.

c)Na terenie dawnego pgr istnieje oczyszczalnia i sieć kanalizacyjna dla istniejących budynków mieszkalnych wchodzących w skład gospodarstwa rolnego. Przewiduje się modernizację oczyszczalni oraz rozbudowę sieci kanalizacji, obejmującej zachodnią część obszaru planu.

d)Pozostała część obszaru posiada albo szamba albo oczyszczalnie przydomowe. Dla zabudowy zwartej zlokalizowanej wzdłuż dróg publicznych gmina zamierza wybudować sieć kanalizacyjną opartą na istniejącej oczyszczalni, część terenu położoną po wschodniej stronie rzeki Elbląg sieć kanalizacyjna do oczyszczalni ścieków w Elblągu. W sąsiedztwie na terenie miasta Elbląga zlokalizowana jest komunalna oczyszczalnia ścieków posiadająca możliwości przyjęcia ścieków z części obszaru gminy.

e)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.

13)**Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów**

Nie wyznacza się sposobu i terminu zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów. Utrzymuje się obecne zagospodarowanie do czasu realizacji nowej zabudowy a zmiana zagospodarowania i zabudowa zgodna z planem realizowana będzie sukcesywnie.

12) Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4.

Dla wszystkich terenów, dla których ustalenia planu zwiększyły ich wartość ustalono stawkę procentową wynoszącą 30%.

13)**Lokalizacja obiektu handlowego, o którym mowa w art. 10 ust. 3a uopizp**

Na obszarze planu nie wyznacza się terenu dla lokalizacji obiektu handlowego, o którym mowa w art. 10 ust. 3a uopizp.

14) W planie miejscowym określa się:

a) granice terenu przeznaczonego pod budowę urządzeń fotowoltaicznych, o których mowa w art. 10 ust. 2a, oznaczonego symbolem PFE wraz z granicą strefy ochronnej związanej z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania tych urządzeń na środowisko,

b) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym, do których należą linie rozgraniczające nowe publiczne drogi gminne,

c) W planie nie występują:

-obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości

-granice obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej

-granice obszarów wymagające przekształceń lub rekultywacji

-granice terenów pod budowę obiektów handlowych, o których mowa w art. 10 ust. 3a.

15)**W planie wyznaczono granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, dla:**

a)Budowa drogi wodnej łączącej Zalew Wiślany z Zatoką Gdańską – Nowy Świat (zamierzenie strategiczne realizowane przez Urząd Morski) w ramach ponadlokalnych celów publicznych, na obszarze objętym planem realizowana jest rzeką Elbląg – stanowiącą wewnętrzne wody wewnętrzne.

b)Zgodnie z ustawą z dnia 28 marca 2003 roku o ustanowieniu programu wieloletniego „Program ochrony brzegów morskich na lata 2004 – 2023 sztuczne zasilanie, umocnienia brzegowe oraz monitoring i badania dotyczące ustalenia aktualnego brzegu morskiego.

c)granice terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oznaczonych w planie symbolem US oraz terenów służących organizacji imprez masowych.

16)**Granice pomników zagłady oraz ich stref ochronnych, a także ograniczenia dotyczące prowadzenia na ich terenie działalności gospodarczej, określone w ustawie z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady;**

W granicach objętych planem znajduje się pomnik upamiętniający więźniów ”Obozu Stutthof”, teren wyznaczono liniami rozgraniczającymi i oznaczono symbolem UK, jednocześnie na terenach rolnych o symbolu 1.7R, 1.8R, 1.9R i 4.1R znajdujących się w strefie

17)**Granice terenów zamkniętych, i granice stref ochronnych terenów zamkniętych**

W granicach opracowania nie występują tereny zamknięte ani strefy ochronne tych terenów.

18)Sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów.
W planie ustalono:

a)linie zabudowy od dróg publicznych, które nie wynikają z przepisów odrębnych oraz pokazano je na rysunku planu, jeżeli linie ustalone zostały w przepisach wyższego rzędu, oparto się na tych przepisach,

b)plan ustala rodzaj dachów, ich pokrycie i kolorystykę, ale też w niektórych przypadkach dopuszcza dowolne rozwiązania.

19)**Minimalna powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.**

Plan ustala minimalną powierzchnię działek dla poszczególnych funkcji.

20)**Plan miejscowy przewidujący możliwość lokalizacji budynków umożliwia również lokalizację mikroinstalacji w rozumieniu art. 2 pkt 19 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii (Dz. U. z 2023 r. poz. 1436) również w przypadku innego przeznaczenia terenu niż produkcyjne, chyba że ustalenia planu miejscowego zakazują lokalizacji takich instalacji.**

Ustalenia planu nie zakazują lokalizacji mikrostacji w rozumieniu przepisu art. 15 ust. 4 uopizp.

21)**Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych** poprzez przeznaczenie 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.

22)**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 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.

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

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 tą funkcję.

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

Przeprowadzona analiza obszaru gminy Elbląg wskazuje na duże zmiany w zagospodarowaniu oraz przeznaczeniu terenów, jakie w latach 2016 – 2021, w wyniku wydanych decyzji o warunkach zabudowy się zdarzyły.

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 oraz prognoz demograficznych.

Dla realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w studium wskazuje się tereny w strefie zabudowy podmiejskiej ustalonej dla miasta Elbląga w promieniu 10 km, są to tereny w obrębie Nowakowo – tym bardziej, ze po przeciwnej stronie drogi powiatowej relacji Elbląg – Tolkmicko w dużym stopniu są zabudowane zabudową jednorodzinną tereny należące do miasta.

II.**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 realizacja planu przyniesie zysk ekonomiczny. Zyski będą wyższe niż koszty o blisko 1 mln złotych w analizowanym okresie 10 lat. Dochody do budżetu gminy pochodzić będą z podatków od nieruchomości 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 położny jest w sąsiedztwie oczyszczalni ścieków w Elblągu. Z uwagi na obecne niewielkie zagospodarowaniu terenu wieś nie posiada 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.

23)**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 (z późniejszymi zmianami).

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

a)ogłoszenie na stronie Urzędu Gminy, w prasie oraz na tablicy ogłoszeń: BIP informacji o przystąpieniu do opracowaniu 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 2023 r. poz.1094 z późn. zm.).

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

Opracowano projekt planu uwzględniający wniesione do Gminy wnioski. Opracowano do 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. 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.

Podczas wyłożenia do publicznego wglądu wpłynęły dwie uwagi, które uwzględniono. Przygotowano projekt planu do podjęcia uchwały na sesję Rady Gminy.

Rada Gminy uchwaliła miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obrębu geodezyjnego Nowakowo, w gminie Elbląg i przekazała uchwałę wraz załącznikami i aktami formalno – prawnymi do Wojewody Warmińsko – Mazurskiego. Wojewoda po zapoznaniu się z treścią uchwały zaskarżą ją do sądu administracyjnego, który uchylił uchwałę mpzp obrębu Nowakowo, gm. Elbląg.

Wobec powyższego gmina przystąpiła do prac nad planem w celu uwzględnienia uwag zapisanych w wyroku Sądu.

Prace się przedłużyły ponieważ rozpoczęto realizację drogi wodnej Zalew Wiślany – Zatoka Gdańska. Zostały wydzielone tereny niezbędne dla budowy drogi wodnej, wydzielono również tereny wzdłuż rzeki. Pod port w Elblągu. Uzyskano nowe mapy z zasobów geodezyjnych nowo wydzielonymi działkami. Po opracowaniu projektu planu poddano go opiniowaniu i uzgadnianiu do poszczególnych organów i instytucji. Uzgodniony projekt planu wyłożono do publicznego wglądu w dniach **w dniach od 24 kwietnia 2023 roku do 25 maja 2023 roku w siedzibie Urzędu Gminy Elbląg ul. Browarna nr 85 w godz. od 8°° do 13°°** oraz przeprowadzono podczas wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu, debatę publiczną **w dniu 22 maja 2023 r.** W czasie okresu wyłożenia wpłynęło sześć uwag, z których jedna uwaga została uwzględniona. Pozostałe uwagi miały charakter wniosków o przeznaczenie nowych terenów pod zabudowę i właściwie były to wnioski, przy których uwzględnieniu należałoby cofnąć prace nad planem do okresu koncepcji opracowania planu, uzgodnień i ponownego wyłożenia. Wobec tego wnioski te nie zostały uwzględnione.

W związku z zakończeniem procedury formalno – prawnej, podjęcie niniejszej uchwały jest zasadne.