



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WARMIŃSKO-MAZURSKIEGO

Olsztyn, dnia 21 sierpnia 2014 r.

Poz. 2809

UCHWAŁA NR XXXV/280/2014 RADY GMINY ELBLĄG

z dnia 25 czerwca 2014 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu terenu obrębu geodezyjnego Janowo.

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

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

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

2. Integralną część niniejszej uchwały stanowią :

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

Rozdział 1.

Ustalenia podstawowe

§ 2. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

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

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

§ 3. 1. Celem regulacji ustaleń planu jest:

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

2. W granicach obowiązywania ustaleń planu nie występują:

- 1) tereny górnicze oraz tereny udokumentowanych złóż surowców naturalnych,
- 2) tereny zagrożone osuwaniem mas ziemnych,
- 3) tereny i obiekty podlegające ochronie konserwatorskiej (nie występują obiekty i obszary wpisane do rejestru i ewidencji zabytków), zabytki archeologiczne, strefy ochrony archeologicznej,

4) obiekty o znaczącej wartości przyrodniczej,

5) tereny objęte formami ochrony przyrody, zgodnie z ustawą o ochronie przyrody.

3. Obszar zawarty w granicach obowiązywania ustaleń planu położony jest w strefie szczególnego zagrożenia występowania powodzi i podtopień w wyniku przzerwania wałów ochronnych, awarii pompowni lub niedrożności kanałów i rowów. Obszar planu zawarty jest w części Żuław odwadnianej mechanicznie, stanowiącej polder „Fiszewka” i należy do sekcji polderowej „Fiszewka S”. Sekcja polderowa odwadniana jest systemem trzech głównych kanałów, poprzez pompownię, do Kanału Jagiellońskiego. Obszar planu odwadniany jest w kierunku południowym, rowem biegnącym w pasie drogowym drogi powiatowej KD.D oraz częściowo rowem położonym w obszarze planu, które po połączeniu uchodzą do Kanału Jagiellońskiego.

4. Obszar zawarty w granicach planu położony jest całkowicie w obszarze Portu Morskiego Elbląg. Północna granica planu stanowi fragment granicy portu wyznaczonej na mocy Rozporządzenia Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 15 maja 2013 roku w sprawie ustalenia granicy portu morskiego w Elblągu od strony lądu (Dz. U. 2013 poz.656), co zostało graficznie oznaczone na rysunku planu (załącznik nr 1 do uchwały). Od wschodu teren planu jest ograniczony wałem przeciwpowodziowym, którego korona sięga rzędnej 2,20 m n.p.m, od zachodu teren oddziela pas drogi powiatowej, której jezdnia sięga rzędnej około - 0,20 m p.p.m. Wzdłuż drogi ciągnie się rów odwadniający. Środkiem terenu opracowania (zawartego pomiędzy wałem a drogą) przebiega rów – urządzenie melioracji wodnych szczegółowych oznaczony na rysunku planu.

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

- 1) Tymczasowe zagospodarowanie i użytkowanie - tereny rekreacyjno-sportowo– wypoczynkowe - oznaczone na rysunku planu **TPR/US**. Docelowo przeznaczenie - port morski.
- 2) Teren zieleni naturalnej – biologiczna obudowa rowu melioracyjnego - oznaczony na rysunku planu symbolem **TPR/Zn** Obszar portu morskiego.
- 3) Rów melioracyjny – melioracja szczegółowa - oznaczony na rysunku planu symbolem **WS**. Pozostałe oznaczenia zawarte na rysunku planu i wyszczególnione w legendzie mają charakter informacyjny i nie stanowią ustaleń planu. Ustalenia szczegółowe zawarte w rozdziale III uchwały obowiązują łącznie z odpowiednimi ustaleniami ogólnymi zawartymi w rozdziale II niniejszej uchwały.

§ 5. 1. Rozwiązania komunikacyjne obszaru planu:

- 1) Powiązanie z zewnętrznym układem komunikacyjnym realizowane jest poprzez:
 - drogę powiatową Elbląg – Bielnik Pierwszy – Kępa Rybacka W ciągu drogi powiatowej przewiduje się turystyczną trasę rowerową.
- 2) Obsługa komunikacyjna terenu obszaru planu oparta jest na drodze klasy dojazdowej oraz komunikacji wewnętrznej.
- 3) Obsługa obszaru planu odbywa się poprzez:
 - drogę klasy dojazdowej, oznaczoną na rysunku planu symbolem **KD.D** położoną poza granicą opracowania planu,
 - komunikację wewnętrzną, projektowaną odpowiednio do potrzeb, w ramach zagospodarowania terenu objętego ustaleniami planu oznaczonego symbolem **TPR/US** .

Rozdział 2.

Ustalenia ogólne dotyczące obszaru zawartego w granicach planu

§ 6. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

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

2. Dla zachowania ładu przestrzennego obszaru, ustala się zasadę nawiązania tymczasowego zagospodarowania i urządzania terenu do charakteru zabudowy regionalnej, przy założeniu harmonijnego współistnienia elementów kompozycji historycznej i współczesnej.

3. Dopuszczalna wysokość tymczasowych obiektów budowlanych – jedna kondygnacja nadziemna w rozumieniu obowiązujących przepisów odrębnych.

4. Zabudowa powinna nawiązywać do żuławskich form regionalnych, z zastosowaniem tradycyjnych materiałów i technologii.

5. Ustala się zasadę stosowania dachu dwuspadowego, naczółkowego o równych połaciach. Zasady opisane w punktach 1-5 nie dotyczą infrastruktury portowej oraz urządzeń komunikacji wodnej portu morskiego.

6. Ustala się zasadę realizacji ogrodzenia działki:

- usytuowanie w linii rozgraniczającej (dopuszcza się miejscowe wycofanie w głąb działki przy konieczności ominięcia drzew, urządzeń infrastruktury technicznej itp.),
- zakaz lokalizacji pełnego ogrodzenia, ogrodzenie ażurowe z udziałem zieleni,
- ogrodzenie odsunięte min. 1,5 m od linii brzegowej rowu melioracyjnego.

7. Ustala się zasadę lokalizacji reklam

- na całym obszarze planu zakaz umieszczania reklam wolnostojących,
- dopuszcza się lokalizację wbudowanej reklamy i znaków informacyjnych na obiekcie budowlanym oraz obiektach małej architektury, jeżeli ich powierzchnia nie przekroczy 1 m².

§ 7. Scalenia i podział nieruchomości:

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

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

§ 8. Zasady ochrony dziedzictwa kultury i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej :

1. Na obszarze zawartym w granicach planu nie występują obiekty wpisane do rejestru zabytków. Nie występują również obiekty ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków. Według wojewódzkiej ewidencji zabytków ochronie podlega układ ruralistyczny wsi Janowo. Obszar planu stanowi obecnie teren niezabudowany i nieużytkowany rolniczo, pokryty zaroślami, położony poza obszarem zainwestowania wsi objętym ochroną.

2. Zgodnie z ustaleniami obowiązującego Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Elbląg uchwalonego Uchwałą Rady Gminy Elbląg nr 165/XXIII/2000 z 29 września 2000 roku, obszar w granicach planu, ze względu na ochronę układu zabudowy rzędowej oraz rozłogu na terenie miejscowości *Janowo* zawarty jest w wyznaczonej strefie konserwatorskiej „B”, dla której obowiązuje zasada harmonijnego kształtowania współczesnego krajobrazu kulturowego z uwzględnieniem regionalnych uwarunkowań historycznych i kulturowych.

3. Zgodnie z wnioskiem Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków wniesionym do planu, nowe zagospodarowanie, ze względu na obszar chronionego kulturowo krajobrazu oraz ekspozycję na panoramę Elbląga, musi spełniać warunki konserwatorskie, które zostały zapisane w ustaleniach ogólnych i szczegółowych planu zawartych w kartach terenu poprzez ustalenie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenu.

4. W razie ujawnienia podczas robót budowlanych znalezisk posiadających cechy zabytku, obowiązują zasady zawarte w przepisach odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

§ 9. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1. Obszar planu nie jest objęty prawnymi formami ochrony przyrody.

2. Na całym obszarze planu ustala się następujące zasady ochrony środowiska:

- ustala się nakaz ochrony gatunkowej dotyczącej gatunków dziko występujących roślin, zwierząt i grzybów objętych ochroną, zgodnie z przepisami odrębnymi,

- ustala się zakaz naruszania rowu melioracyjnego, w tym zasypywania, z wyjątkiem zmian koniecznych związanych z właściwym funkcjonowaniem, ochroną przeciwpowodziową i przeciwpożarową, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz ustaleniami planu; należy zapewnić nienaruszalny przepływ wód w istniejącym rowie,
- dopuszcza się poszerzanie i pogłębianie rowu melioracyjnego, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- ustala się zakaz zabudowy w odległości mniejszej niż 10,0m od linii brzegowej rowu,
- ustala się nakaz zachowania naturalnej obudowy biologicznej rowu oraz dostępu do rowu,
- ustala się zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gleby i wód powierzchniowych,
- ustala się zakaz odprowadzania zanieczyszczonych wód opadowych do gruntu lub rowów melioracyjnych. Wody opadowe z terenów utwardzonych i zanieczyszczonych, przed odprowadzeniem do odbiornika, należy podczyszczać do stopnia spełniającego wymagania przepisów odrębnych w zakresie ochrony środowiska,
- wyklucza się możliwość wprowadzania niekontrolowanych gruntów nasypowych,
- gromadzenie i usuwanie odpadów stałych, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi i przyjętą polityką gminy w tym zakresie,
- zagospodarowanie i użytkowanie terenu nie może stanowić źródła zanieczyszczeń dla środowiska wodno-gruntowego. Należy stosować takie rozwiązania techniczno - technologiczne i użytkowe, które będą przeciwdziałać zagrożeniom środowiskowym,
- prowadzona działalność nie może powodować uciążliwości i pogorszenia warunków użytkowania terenów sąsiednich oraz warunków zamieszkania w sąsiedztwie.

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

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

§ 10. Zasady dotyczące infrastruktury technicznej oraz komunikacji:

1. Jako zasadę przyjmuje się, że obszar planu będzie wyposażony w elementy infrastruktury sieciowej :

- sieć kanalizacji sanitarnej,
- sieć wodociągową,
- sieć elektroenergetyczną,
- sieć telekomunikacyjną,

- obszar planu będzie wyposażony docelowo także w kanalizację deszczową i sieć gazową.

2. Odprowadzenie ścieków docelowo do systemu kanalizacji sanitarnej. Do czasu podłączenia do systemu kanalizacji sanitarnej mają zastosowanie rozwiązania przewidziane w przepisach odrębnych. Zgodnie z opinią Warmińsko-Mazurskiego Państwowego Wojewódzkiego Inspektora Sanitarnego, do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej, dopuszcza się stosowanie jednej wspólnej, lokalnej oczyszczalni ścieków socjalno-bytowych, dla obszaru planu oraz sąsiedztwa tego obszaru, która będzie spełniać wymagania przepisów odrębnych w zakresie ochrony środowiska.

3. Zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej z uwzględnieniem zabezpieczenia odpowiedniej ilości wody dla celów przeciwpożarowych.

4. Odprowadzenie wód opadowych projektowaną docelowo kanalizacją deszczową do odbiornika lub indywidualnie na terenie działki. Zgodnie z przepisami odrębnymi, dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych z połaci dachowej bezpośrednio do gruntu, w granicach działki, z możliwością gromadzenia w zbiornikach w celu ich późniejszego wykorzystania.

5. Zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej sieci elektroenergetycznej.

6. Telekomunikacja – poprzez rozbudowę istniejącej sieci.

7. Zaopatrzenie w ciepło – z indywidualnych niskoemisyjnych źródeł ciepła odpowiednio do potrzeb.

8. Zaopatrzenie w gaz – z indywidualnych źródeł, odpowiednio do potrzeb, do czasu realizacji sieci gazowej.

9. Obsługa w zakresie komunikacji zewnętrznej – z istniejącego układu komunikacji zewnętrznej z drogi powiatowej KD.D oraz z projektowanej odpowiednio do potrzeb komunikacji wewnętrznej.

10. Przyjmuje się jako zasadę, lokalizację projektowanych elementów infrastruktury technicznej równolegle wzdłuż linii rozgraniczających drogi i granicy działki.

11. W granicach działki budowlanej należy zabezpieczyć potrzeby w zakresie parkowania, w liczbie wynikającej z ustalonych wskaźników dla tymczasowej zabudowy i tymczasowego zagospodarowania. Dla docelowej zabudowy i docelowego zagospodarowania, odpowiednio do potrzeb specyfiki zabudowy portu.

Rozdział 3.

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

§ 11. Karta terenu nr 1 Ustala się, że dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem TPR/US o powierzchni 0.3300 ha obowiązują następujące zasady zagospodarowania i zabudowy:

1. Przeznaczenie, funkcja terenu:

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

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

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

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

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

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

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

5. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

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

6. Zasady zagospodarowania terenu, kształtowanie zabudowy:

1) tymczasowe zagospodarowanie i urządzanie terenu:

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

2) tymczasowe obiekty budowlane:

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

3) infrastruktura portu morskiego i urządzenia komunikacji morskiej

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

7. Dostępność komunikacyjna, parkingi :

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

- dla funkcji portowej, odpowiednio do potrzeb.

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

- w obszarze planu nie przewiduje się podziału terenu

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

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

10. Zasady obsługi inżynierskiej

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

Karta terenu nr 2 Ustala się, że dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem TPR/Zn o powierzchni 0.1490 ha obowiązują następujące zasady zagospodarowania :

1. Przeznaczenie, funkcja terenu:

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

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

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

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

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

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

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

5. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- nie dotyczy

6. Zasady zagospodarowania terenu, kształtowanie zabudowy:

- nie przewiduje się

7. Dostępność komunikacyjna, parkingi :

- dostęp do terenu poprzez istniejącą komunikację
- zakaz lokalizacji parkingów

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

- nie przewiduje się podziału terenu

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

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

10. Zasady obsługi inżynierskiej

- dopuszcza się przejście podziemnej infrastruktury technicznej .

Karta terenu nr 3 Ustala się, że dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem WS o powierzchni 0.0450 ha obowiązują następujące zasady zagospodarowania :

1. Przeznaczenie, funkcja terenu:

- **podstawowa** - rów melioracyjny – melioracja szczegółowa

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- nakaz zapewnienia nienaruszalnego przepływu wód,

- zasady zagospodarowania terenu zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- obowiązuje ochrona środowiska naturalnego, zgodnie z przepisami odrębnymi,

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

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

- nie dotyczy

5. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- nie dotyczy

6. Zasady zagospodarowania terenu, kształtowanie zabudowy:

- dopuszcza się przesunięcie rowu w miejsce oznaczone na rysunku planu lub jego skanalizowanie przy zachowaniu wymaganych parametrów, ciągłości i drożności rowu , zgodnie z przepisami odrębnymi,

- zagospodarowanie zgodne z przeznaczeniem terenu,

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

7. Dostępność komunikacyjna, parkingi :

- dostęp do rowu poprzez istniejącą komunikację zewnętrzną,

- wymagane zapewnienie dostępu do rowu w celu utrzymania i oczyszczania.

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

- nie przewiduje się podziału terenu

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

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

10. Zasady obsługi inżynierskiej

- nie dotyczy

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

1. Zaopatrzenie w wodę:

1) Ustala się zaopatrzenie obszaru planu w wodę z gminnej sieci wodociągowej oraz istniejących urządzeń, bądź poprzez ich rozbudowę.

2) Ustala się, że zaopatrzenie będzie się odbywać poprzez indywidualne przyłącza.

3) Ustala się zasadę rozbudowy sieci wodociągowej w układzie zamkniętym.

2. Kanalizacja sanitarna:

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

3. Kanalizacja deszczowa:

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

4. Elektroenergetyka:

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

5. Usuwanie nieczystości:

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

6. Zaopatrzenie w ciepło:

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

7. Gazownictwo:

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

8. Telekomunikacja:

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

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

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

Rozdział 4. Ustalenia końcowe

§ 15. 1. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Elbląg.

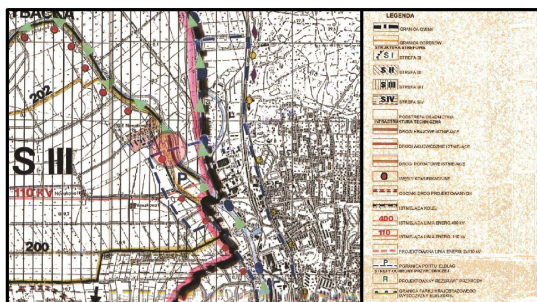
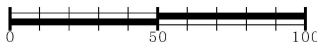
2. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko – Mazurskiego.
3. Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej Urzędu Gminy Elbląg.

Przewodniczący Rady
Gminy

Wojciech Jezierski

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA FRAGMENTU TERENU OBREBU GEODEZYJNEGO JANOWO GMINA ELBLĄG

Powierzchnia planu 0,5240 ha

Załącznik graficzny nr 1 do Uchwały Rady Gminy Elbląg
NR XXXV/280/2014 z dnia 25.czerwca.2014 roku
SKALA 1:1000Wyrys ze Studium Uwarunkowań i Kierunków
Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Elbląg

Oznaczenia na rysunku planu – ustalenia planu

oznaczenia liniowe:

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

funkcja terenu:

- tereny rekreacyjno-sportowo-wypoczynkowe, docelowo teren portu morskiego
- zielen naturalna – biologiczna obudowa rowów melioracyjnych, teren portu morskiego
- rów melioracyjny – melioracja szczegółowa istniejąca
- możliwość przesunięcia istniejącego rowu melioracyjnego w granicach planu

tereny komunikacji:

- orientacyjny wjazd i wyjazd

Informacje nie stanowiące ustaleń planu

- droga powiatowa klasy dojazdowej wraz z czynnym rowem odwadniającym
- linia rozgraniczająca tereny położone poza obszarem planu
- istniejący wodociąg
- istniejąca linia energetyczna NN
- istniejący wał przeciwpowodziowy
- istniejący rów melioracyjny
- granica portu morskiego
- teren portu morskiego
- tereny zagrożone powodzią
- tereny istniejących funkcji produkcyjnych
- tereny portu morskiego – zadrzewienie, zakrzaczenie
- planowana trasa rowerowa
- stanowisko gatunku roślinnego objętego ochroną przyrodniczą

MAPA DO CELU PLANISTYCZNEGO Projektant: Geosystem Opracowanie: Geosystem Skala: 1:1000 Data: 2014	
Projektant: mgr inż. arch. Barbara Czajkowska Członek Państwowej Okręgowej Izby Urbanistów Nr G-283/2011	
Opracowanie: mgr Paweł Sagin Biegły z listy Wojewody Pomorskiego w zakresie Ochrony Przyrody Nr 083	
Skala: 1:1000	
Data: 2014 rok	

LEGENDA

Ustalenia planu miejscowego
nie stanowiące ustaleń planu

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

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXXV/280/2014

Rady Gminy Elbląg

z dnia 25 czerwca 2014 r.

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

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

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XXXV/280/2014

Rady Gminy Elbląg

z dnia 25 czerwca 2014 r.

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

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

Oszacowanie kosztów związanych z realizacją ustaleń planu zostało zawarte w opracowaniu „Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu terenu obrębu geodezyjnego Janowo gmina Elbląg.