

U C H W A Ł A Nr XIX/ 99/2008  
Rady Gminy Milejewo

z dnia 15 października 2008 roku

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
gminy Milejewo.

Na podstawie art. 18 ust.2, pkt. 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym /t.j. Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591; z 2002 r. Dz.U. Nr 23, poz.220, Dz. U Nr 62, poz. 558, Dz. U Nr 113, poz. 984; z 2003 r. Dz. U Nr 214, poz.1806, Dz. U Nr 80, poz.717, Dz. U Nr 162, poz.1568; z 2004 r. Dz. U Nr 153, poz. 1271, Dz. U Nr 102, poz. 1055, Dz. U Nr 116, poz.1203, Dz. U Nr 214, poz.1806; z 2005 r. Dz. U. Nr 172, poz.1441, Dz. U. Nr 175, poz.1457; z 2006 r. Dz. U. Nr 17 poz. 128, Dz. U. Nr 181, poz.1337; z 2007r. Dz. U. Nr 48, poz.327, Dz. U. Nr 138, poz.974, Dz. U. Nr 173, poz. 1218 oraz art. 20 ust. 1, art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym / Dz. U. Nr 80, poz. 717; z 2004 r. Dz.U. Nr 6, poz. 41, Dz.U.Nr 141, poz. 1492; z 2005 r. Dz.U.Nr 113, poz.954, Dz.U.Nr 130, poz. 1087; z 2006 r. Dz.U.Nr 45, poz. 319, Dz.U.Nr 225, poz. 1635; z 2007r. Dz.U.Nr 127, poz.880 - Rada Gminy Milejewo, po stwierdzeniu zgodności ze zmianą studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Milejewo, uchwaloną przez Radę Gminy Milejewo uchwałą Nr XVI/85/2008 z dnia 15 maja 2008r. uchwała zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Milejewo, scalając ustalenia niżej wymienionych uchwał Rady Gminy Milejewo w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Milejewo:

- 1) nr XXI/143/2005 z dnia 27 kwietnia 2005 r. dla terenów określonych w załącznikach nr 1 – 12 tej uchwały,
- 2) Nr XXVIII/175/2006 z dnia 15 lutego 2006 r. dla terenów określonych w załącznikach nr 1 – 2 tej uchwały

## D Z I A Ł I

### PRZEPISY OGÓLNE

#### § 1

1. **Zmiana planu obejmuje obszary** ustalone w uchwałach Rady Gminy Milejewo w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy, które dotyczą części obszarów wszystkich obrębów.
2. Granice zmiany planu znajdują się na rysunkach jak w § 2 ust. 1 pkt. 1 niniejszej uchwały.
3. W obszarach gminy nie objętych zmianą planu obowiązują ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Milejewo uchwalonego przez Radę Gminy Milejewo uchwałą Nr VII/55/2003 z dnia 18 czerwca 2003r. z uwzględnieniem niezbędnych zmian, określonych w dziale IV niniejszej uchwały.

## § 2

**1. Integralne części uchwały stanowią:**

- 1/ załącznik Nr 1/1 do 1/12 – następujące rysunki zmiany planu w skali 1:2000 :  
1/1 Huta Żuławska, 1/2 Jagodnik, 1/3 Kamiennik Wielki / Stoboje/, 1/4 Majewo,  
1/5 Milejewo, 1/6 Ogrodniki, 1/7 Piastowo, 1/8 Pomorska Wieś, 1/9 Rychnowy,  
1/10 Wilkowo, 1/11 Zajązkowo, 1/12 Zalesie,
  - 2/ załącznik Nr 2 - rozstrzygnięcie Rady Gminy w sprawie rozpatrzenia uwag do zmiany planu,
  - 3/ załącznik Nr 3 - rozstrzygnięcie Rady Gminy w sprawie sposobu realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy.
2. Zakres obowiązywania treści rysunków zmiany jak w ust. 1, określa niniejsza uchwała.

## § 3

**Celem ustaleń zmiany planu jest:**

- 1/ stworzenie ram prawnych dla dalszego harmonijnego zagospodarowania przestrzennego obszaru gminy z uwzględnieniem silnych presji inwestycyjnych oraz zasad rozwoju zrównoważonego,
- 2/ ograniczenie konfliktów pomiędzy różnymi formami działalności gospodarczej z funkcjami mieszkaniowymi,
- 3/ ochrona środowiska kulturowego i przyrodniczego,
- 4/ zminimalizowanie konfliktów pomiędzy interesem publicznym i prywatnym.

## § 4

**Przedmiotem ustaleń niniejszego planu są:**

- 1/ przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 2/ zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,
- 3/ zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego,
- 4/ zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków,
- 5/ wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
- 6/ parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy,
- 7/ granice i sposoby zagospodarowania terenów oraz obiektów podlegających ochronie, w tym narażonych na niebezpieczeństwo powodzi,
- 8/ zasady podziału nieruchomości,
- 9/ szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy,
- 10/ zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej,
- 11/ stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę od wzrostu wartości gruntów.

## § 5

**Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:**

- 1/ **planie** - należy przez to rozumieć ustalenia objęte niniejszą uchwałą,
- 2/ **obszarze planu** - należy przez to rozumieć obszar w granicach określonych w § 1 ust. 1 i 2,
- 3/ **rysunku** - należy przez to rozumieć załączniki Nr 1/1 do 1/12 jak w § 2 ust 1 pkt. 1,
- 4/ **„Studium”** - należy przez to rozumieć zmianę „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Milejewo” uchwaloną przez Radę Gminy Milejewo uchwałą Nr XVI/85/2008 z dnia 15 maja 2008 r.,
- 5/ **strefie** - należy przez to rozumieć tereny o tym samym przeznaczeniu, niezależnie od ich położenia w obszarze planu, oznaczone stosownym symbolem,
- 6/ **symbolu** - należy przez to rozumieć oznaczenie literowe lub literowe i liczbowe na rysunku planu,
  - **oznaczenie literowe** - określa przeznaczenie terenów,
  - **oznaczenie literowe z liczbą** - oznacza różne warunki zagospodarowania,
- 7/ **Wójcie** - należy przez to rozumieć Wójta gminy Milejewo,
- 8/ **podziale działek** - należy przez to rozumieć wszelkie nowe podziały geodezyjne w stosunku do granic nieruchomości z okresu przed uprawomocnieniem planu,
- 9/ **dachu wysokim** - należy przez to rozumieć dach o pochyleniu połaci 25 - 45°,
- 10/ **dachu dwuspadowym** - należy przez to rozumieć dach o dwóch połaciach dachowych symetrycznych względem siebie o nachyleniu 35° - 45° z możliwością realizacji naczółków, wzajemnego przenikania się pod kątem prostym z drugim dachem dwuspadowym pokrywającym zadaszenie ryzalitu, krążanka lub rozbudowanego rzutu budynku w głąb działki, z prawem wykonania w szczytach galeryjek, w połaci wystawek i okien połaciowych oraz realizacji ścianki kolankowej o wysokości do 1,2 m, cechą budynków z dachem dwuspadowym są ich ściany szczytowe poziomie poddasza,
- 11/ **dachu wielospadowym** - należy przez to rozumieć dach o wielu połaciach dachowych, wzajemnie symetrycznych, o nachyleniu 25 - 40°, z prawem wykonania wystawek, okien połaciowych i zadaszenia ryzalitów,
- 12/ **głównej kalenicy** - należy przez to rozumieć kalenicę szerokofrontowej elewacji wejściowej budynku,
- 13/ **maksimum zabudowy powierzchni działki** - należy przez to rozumieć maksymalny dopuszczalny procent powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki,
- 14/ **wielkości powierzchni biologicznie czynnej** - należy przez to rozumieć minimalny procent powierzchni działki, przeznaczony na wszelkie formy zieleni posadzonej w gruncie,
- 15/ **obiekcie dysharmonizującym krajobraz** - należy przez to rozumieć obiekt niezgodny z zasadami kształtowania architektury określonymi w planie, obiekt prowizoryczny lub obiekt wykonany z nieuszlachetnionych materiałów odpadowych,
- 16/ **modernizacji** - należy przez to rozumieć zmiany obiektu budowlanego na rzecz jego unowocześnienia i dostosowania do warunków określonych niniejszą uchwałą,

- 17/ **rewaloryzacji** - należy przez to rozumieć przywrócenie istniejącej zabudowie i jej otoczeniu walorów użytkowych i estetycznych z uwzględnieniem ich wartości historycznych,
- 18/ **rewitalizacji** – należy przez to rozumieć podejmowanie w oparciu o opracowany program kompleksowych działań na rzecz przywrócenia zaniedbanym fragmentom zabudowy gminy żywotności i stworzenie warunków dla ich aktywizacji. Program obejmuje strefy działań organizacyjnych, ekonomicznych, społecznych i technicznych i podlega akceptacji przez Radę Gminy. Elementem składowym przygotowania rewitalizacji terenu jest koncepcja urbanistyczno-architektoniczna jako opracowanie przedprojektowe,
- 19/ **kondygnacja** - należy przez to rozumieć kondygnacje nadziemne,
- 20/ **galeryjka** - należy przez to rozumieć loggię utworzoną w szczycie wysokiego dachu, poprzez cofnięcie ściany zewnętrznej i wykorzystanie wystających części połączeń dachowych jako zadaszenia.
- 21/ **zespół budynków** – należy przez to rozumieć więcej aniżeli jeden budynek,
- 22/ **makroniwelacja** – należy przez to rozumieć roboty ziemne wykraczające poza niezbędny zakres wykopów i formowanie gruntu pod projektowane budynki, powodujące naruszenie naturalnego układu warstw gruntu oraz cech krajobrazu,
- 23/ **zabudowa rezydencjonalna** – należy przez to rozumieć zabudowę jednorodziną realizowaną wg zasad określonych dla terenów oznaczanych na rysunku symbolami MNR1 i MNR2.
- 24/ **niezbędnym korektom** – należy przez to rozumieć zmiany wynikające ze szczególności opracowań geodezyjnych i istniejącego zagospodarowania, z wykluczeniem zwięzania pasów drogowych.
- 25/ **nieuciążliwych usługach** w § 37 ust. 7 należy przez to rozumieć usługi, które nie tworzą w stosunku do budynków i mieszkań w sąsiedztwie uciążliwości ze względu na hałas, zapachy, ruch samochodów, blokowanie miejsc postojowych i nie działają w godzinach od 21 do 7.

**DZIAŁ II**  
**USTALENIA DLA CAŁEGO OBSZARU PLANU**  
**ROZDZIAŁ 1**  
**W ZAKRESIE URBANISTYKI**

§ 6

1. **Ustala się rozwój następujących funkcji dla poszczególnych miejscowości w obszarze planu:**
  - 1/ obsługa ludności i rolnictwa : Milejewo, Pomorska Wieś,
  - 2/ obsługa drogi S 22: Wilkowo,
  - 3/ obsługa turystyki i rekreacji: Jagodnik, Ogrodniki, Piastowo, Zajączkowo, Majewo,
  - 4/ produkcja i składy: Wilkowo, Kamiennik Wielki, Milejewo,
  - 5/ zabudowa rezydencjonalna: Jagodnik, Ogrodniki, Huta Żuławska, Pomorska Wieś, Piastowo,
2. Rozwój funkcji jak w ust. 1 nie ogranicza rozwoju gospodarki rolnej i leśnej na terenach na ten cel przeznaczonych.

## § 7

1. **Zagospodarowanie terenów następuje zgodnie z ich przeznaczeniem w poszczególnych strefach** przy spełnieniu warunków podanych w dziale III, z uwzględnieniem ustaleń działu II oraz wszystkich aktualnie obowiązujących przepisów szczególnych.
2. Z poszczególnymi strefami związane są tereny komunikacji i infrastruktury technicznej, dla których uwarunkowania określają rozdziały 4 i 5 niniejszego działu.
3. Zagospodarowanie jak w ust. 1 obejmuje wszystkie elementy towarzyszące jak dojścia, wjazdy, miejsca postojowe, place, zieleń, przyłącza i urządzenia infrastruktury itp.
4. **W obrębie każdej strefy dopuszcza się jedynie funkcje określone dla niej w dziale III. Funkcje nie podane dla poszczególnych terenów są funkcjami wykluczonymi.**
5. **Ustalenia działu III obowiązują dla wszystkich obiektów nowych oraz dla obiektów istniejących modernizowanych lub przebudowanych.**
6. Plan ustala tereny wymagające scalenia gruntów zgodnie z §19 ust. 12. Inne tereny mogą być objęte procedurą scalenia zgodnie z obowiązującymi przepisami.
7. Zasady ustalania linii zabudowy oraz kształtowania zabudowy określają poszczególne paragrafy działu III z uwzględnieniem § 11 i § 20.
8. Tereny użytkowane są wg stanu dotychczasowego, do czasu realizacji funkcji określonych niniejszym planem.
9. Podział geodezyjny nowych terenów, dla więcej jak jednej działki, wymaga opracowania koncepcji urbanistycznej jako opracowania przedprojektowego.

## § 8

1. **Ustala się zakaz lokalizowania na obszarze objętym planem, nowych przedsięwzięć w zakresie obiektów produkcyjnych i składów mogących znacząco oddziaływać na środowisko, wymagających obowiązkowo sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko w rozumieniu przepisów ochrony środowiska z wyłączeniem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej i drogi ekspresowej nr 22.**
2. Ustalenia ust. 1 dotyczą także adaptacji istniejących terenów i obiektów na nowe funkcje.
3. W obszarze Parku Krajobrazowego Wysoczyzny Elbląskiej, obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko wymagających obowiązkowo sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko oraz przedsięwzięć dla których taki raport może być wymagany, w rozumieniu przepisów ochrony środowiska z wyjątkiem niezbędnych urządzeń i obiektów związanych z infrastrukturą techniczną i drogami.

## § 9

1. **Ustala się obowiązującą zasadę, że uciążliwości wynikające z użytkowania terenów lub budynków, nie mogą przenikać granic własności lub użytkowania.**
2. Ustalenia ust. 1 nie dotyczą ulic dla których obowiązują zasady jak w ust. 4.
3. Sposób użytkowania obiektów i terenów, które nie spełniają ustaleń ust. 1 z uwzględnieniem ust. 2, podlega likwidacji w przypadku stwierdzenia przez

- właściwy organ inspekcji sanitarnej lub ochrony środowiska przekroczenia obowiązujących norm.
4. W odniesieniu do dróg, dla których istnieje możliwość przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu, obowiązuje podjęcie działań zmniejszających tą uciążliwość w stosunku do zabudowy mieszkaniowej i użyteczności publicznej.
  5. Działania jak w ust. 4 powinny polegać na zwiększeniu dźwiękochłonnych ścian i okien budynków.
  6. Obowiązek wykonania ustaleń jak w ust. 4 i 5 w stosunku do zabudowy istniejącej w momencie uprawomocnienia niniejszego planu, ciąży odpowiednio na zarządcy drogi.
  7. Przy realizacji nowych obiektów w obszarach narażonych na wzrastające natężenie ruchu, inwestor zobowiązany jest do odpowiedniego zwiększenia dźwiękochłonności budynków przeznaczonych dla ludzi.

#### § 10

1. **Tereny o określonym przeznaczeniu, zawarte są pomiędzy liniami rozgraniczającymi**, których przebiegi przedstawione są na rysunku i stanowią obowiązujące zasady rozgraniczenia funkcji.
2. Nie wprowadza się obowiązku ewidencyjnego oznaczenia linii rozgraniczających, jeżeli tereny o różnym przeznaczeniu stanowić będą jedną własność.
3. Linie rozgraniczające jak w ust.1 mogą ulegać niezbędnym korektom w postępowaniu realizacyjnym, pod warunkiem, że nie wpłynie to negatywnie na ustalone przeznaczenie poszczególnych terenów i nie naruszy interesu żadnej ze stron oraz obowiązujących norm prawnych.
4. Ustalone na rysunkach granice podziału wewnętrznego określają zasadę podziału i mogą podlegać korektom. Korekty granic nie mogą ograniczać minimalnych wielkości działek określonych w dziale III.
5. Podziałów terenów dokonuje się z uwzględnieniem wielkości działek określonych w dziale III, granice w maksymalnym stopniu wzajemnie prostopadle z wyjątkiem sytuacji szczególnych. W obszarach historycznych wsi, podziały należy podporządkować zachowanym granicom parcelacyjnym.
6. Ustalenia ust. 3 nie dotyczą granic czynnych i nieczynnych cmentarzy, które uznaje się za nienaruszalne.

## ROZDZIAŁ 2 W ZAKRESIE ARCHITEKTURY

#### § 11

1. Warunki szczegółowe kształtowania architektury dla poszczególnych stref, związanych z zabudową, określa dział III.
2. Ustala się następujące ogólne zasady kształtowania architektury:
  - 1/ wszystkie opracowania muszą obejmować przedmiot inwestycji lub modernizacji, łącznie z analizą związków z zabudową istniejącą i przewidywaną planem na terenach przyległych,
  - 2/ podstawą określenia charakteru architektury i inspiracją projektową dla zapewnienia tożsamości miejsca, winny być przykłady architektury historycznej gminy Milejewo,

- 3/ dla obiektów pełniących różne funkcje publiczne, należy zapewnić opracowania projektowe gwarantujące dobry poziom dzieł architektonicznych,
  - 4/ obowiązuje zakaz realizacji obiektów dysharmonizujących krajobraz gminy.
3. W obszarze planu obowiązuje zakaz realizacji masztów telefonii komórkowej z wyjątkiem terenów o symbolu P i terenów o symbolu T.
  4. W obszarze planu obowiązuje zakaz realizacji ogrodzeń żelbetowych lub wykonanych z materiałów grożących skałeczeniem oraz materiałów odpadowych. Maksymalna wysokość ogrodzeń od strony dróg publicznych 1,5 m na terenach związanych z różnymi formami zabudowy mieszkaniowej i usługowej oraz do 2,2 m dla terenów produkcyjnych i składowych, na terenach sportowych i rekreacyjnych według potrzeb.
  5. Ustala się zakaz realizacji reklam w pasach drogowych oraz w strefie ścisłej ochrony konserwatorskiej.

### R O Z D Z I A Ł 3 W ZAKRESIE OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŚRODOWISKA KULTUROWEGO I PRZYRODNICZEGO

#### § 12

Dla zapewnienia ciągłości historycznej szczególnej ochronie w postępowaniu realizacyjnym, podlegają następujące elementy tożsamości obszaru gminy:

- 1/ kościoły w Milejewie i Pomorskiej Wsi,
- 2/ domy podcieniowe w Hucie Żuławskiej i Kamienniku Wielkim.

#### § 13

1. **W obszarze planu ustala się strefy A ścisłej ochrony konserwatorskiej** w granicach jak na rysunku 1/1, 1/3, 1/6 i 1/8 obejmujące następujące obiekty wpisane do rejestru zabytków:
  - 1/ Huta Żuławska nr 29, dom podcieniowy nr rej. 58/N z 30.05.1957.
  - 2/ Huta Żuławska nr 24, dom podcieniowy, nr rej. 54/N z 30.05.1957.
  - 3/ Kamiennik Wielki nr 8, dom podcieniowy, nr rej. 644 z 15.06.1973.
  - 4/ Milejewo, kościół, nr rej. 143/N z 29.11.1961.
  - 5/ Pomorska Wieś, kościół, nr rej. 692 z 21.12.1973.
2. W strefach jak w ust. 1 obowiązują następujące zasady:
  - 1/ wszelkie działania wymagają uzgodnień i stosownych decyzji Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków,
  - 2/ w obiekcie historycznym wpisanym do rejestru obowiązuje ochrona substancji obiektu w tym: bryły, formy architektonicznej, historycznej kompozycji ścian, detalu architektonicznego / w tym kształtu okien i podziałów stolarki okiennej/, kolorystyki i stosownych materiałów budowlanych,
  - 3/ obiekt wpisany do rejestru nie podlega rozbudowie, przebudowie ani rozbiórce, dopuszcza się działania budowlane jedynie w zakresie odbudowy, konserwacji i rewaloryzacji / w rozumieniu przywrócenia form historycznych/.
3. **Ustala się strefy B ochrony konserwatorskiej** zespołów ruralistycznych dotyczących historycznych części wsi oznaczone na rysunkach.
4. W strefach jak w ust. 3 obowiązują następujące zasady:

- 1/ ochrona ruralistycznych i architektonicznych wartości historycznych, zachowanie cech historycznych przy remontach i modernizacji, nawiązanie do cech historycznych przy realizacji nowych obiektów, likwidacja obiektów dysharmonizujących krajobraz, zachowanie w możliwie maksymalnym stopniu historycznych podziałów parcelacyjnych,
  - 2/ uzyskanie opinii właściwego konserwatora zabytków.
5. **Ustala się strefy E ekspozycji** walorów widokowych historycznych części wsi oznaczone na rysunkach
6. W strefach jak w ust. 5 obowiązują następujące zasady:
- 1/ w odniesieniu do zabudowy istniejącej utrzymanie jej skali i charakteru,
  - 2/ ogranicza się wysokość nowej zabudowy do 8,5 m do kalenicy, obowiązuje jej ekstensywny charakter nie powodujący utraty wartości ekspozycyjnych w wyznaczonych strefach.
  - 3/ wszelkie działania wymagają opinii właściwego konserwatora zabytków,
7. **Ustala się strefy K ochrony krajobrazowej** historycznych ciągów drogowych, oznaczonych na rysunkach, zgodnie ze Studium.
8. W strefach jak w ust. 7 obowiązują następujące zasady:
- 1/ utrzymanie obecnego traktu, jego osi, korony drogi i pobocza jeżeli względy bezpieczeństwa ruchu i obowiązujące przepisy szczególne nie wymagają wprowadzenia niezbędnych korekt drogi,
  - 2/ ochrona drzew przydrożnych z obowiązkiem odtwarzania drzew usuwanych ze względów sanitarnych, bezpieczeństwa oraz dla wykonania niezbędnych zjazdów drogowych; miejsce odtworzenia drzew wskazuje organ wydający zgodę na ich usunięcie w porozumieniu z zarządcą drogi.
  - 3/ zmiany stanu istniejącego wymagają opinii właściwego konserwatora zabytków.
9. **Określa się strefy OW obserwacji archeologicznej** oznaczone na rysunkach.
10. W strefach jak w ust. 9 obowiązują następujące zasady:
- 1/ wszelkie działania inwestycyjne związane ze zmianą dotychczasowego sposobu użytkowania terenu, należy poprzedzić archeologicznymi badaniami ratowniczymi,
  - 2/ zakres badań ratowniczych oraz ich dokumentacji określa Wojewódzki Konserwator Zabytków w Olsztynie.

#### § 14

1. **Ustala się tereny do rewitalizacji** we wsi Kamiennik Wielki i przysiółku Stoboje oraz Zalesiu, określone na rysunkach 1/3 i 1/12.
2. Do rewitalizacji przeznaczają się tereny zabudowy mieszkaniowej byłych państwowych gospodarstw rolnych. Proces rewitalizacji należy przeprowadzić zgodnie z § 5 ust. 18.
3. Rewitalizacja obejmuje działania na rzecz zmiany wartości użytkowych poprzez modernizację budynków z ich dociepleniem, dostosowanie architektury do krajobrazu wiejskiego gminy, wyznaczenie terenów dla dojazdów, parkingów, zieleni i placów rekreacyjnych.

#### § 15

1. **Obreby Jagodnik i Ogrodniki znajdują się w obszarze Parku Krajobrazowego Wysoczyzny Elbląskiej.** Obowiązuje przestrzeganie aktualnego stanu prawnego w zakresie przepisów szczególnych oraz obowiązującego planu ochrony parku w tym wszelkich nakazów i zakazów z niego wynikających.



2. Na terenie jak w ust.1 obowiązują ustalenia § 8 ust.1 i ust. 3 niniejszej uchwały.
3. Obręby Piastowo, Milejewo, Majewo, Zajączkowo, Huta Żuławska, Kamiennik Wielki i Wilkowo, znajdują się w Otulinie Parku Krajobrazowego Wysoczyzny Elbląskiej, Obszarach Chronionego Krajobrazu Wysoczyzny Elbląskiej – Zachód i Wschód oraz Obszaru Chronionego Krajobrazu Rzeki Baudy. Zasięg granic określa Studium. Obowiązuje przestrzeganie aktualnego stanu prawnego w zakresie przepisów szczególnych oraz stosownych rozporządzeń Wojewody.

#### § 16

1. **Ustala się ochronę terenowych punktów widokowych w Majewie. Dopuszcza się realizację wieży widokowej na Srebrnej Górze w obrębie Piastowo.**
2. Ochrona punktów widokowych następuje przez zakaz realizacji wszelkich obiektów budowlanych w odległości 100 m od punktu widokowego.
3. Ustalenie jak w ust. 2 nie dotyczy otoczenia wieży widokowej na Srebrnej Górze, zgodnie z ustalonym przeznaczeniem terenu określonym w § 44 ust. 2 pkt 1 oraz § 43.

#### § 17

1. **Ustala się tereny stanowiące obszar bezpośredniego zagrożenia powodzią oznaczone symbolem ZZ.**
2. Tereny jak w ust. 1 znajdują się w miejscowości Milejewo i stanowią obszary zagrożone wodami powodziowymi rzeki Baudy.
3. Na terenach jak w ust. 1 zabrania się :
  - 1/ lokalizowania inwestycji zaliczanych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko,
  - 2/ gromadzenia ścieków, odchodów zwierzęcych, środków chemicznych, a także innych materiałów, które mogą zanieczyścić wody, prowadzenia odzysku lub unieszkodliwiania odpadów, tym w szczególności ich składowania,
  - 3/ wykonywania urządzeń wodnych oraz wznoszenia innych obiektów budowlanych,
  - 4/ sadzenia drzew lub krzewów, z wyjątkiem plantacji wiklinowych na potrzeby regulacji wód oraz roślinności stanowiącej element zabudowy biologicznej dolin rzecznych lub służącej do wzmocnienia brzegów,
  - 5/ zmiany ukształtowania terenu, z wyjątkiem robót związanych z regulacją i utrzymywaniem wód.
4. Wszelkie działania na terenach jak w ust.1 wymagają uzgodnienia z Dyrektorem Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej.

#### § 18

1. **Określa się przebieg korytarzy ekologicznych i szlaków przemieszczania się zwierząt,** w których należy zapewnić możliwość swobodnego przemieszczania się zwierząt i innych elementów przyrody. Tereny te wyłącza się z zabudowy.
2. **Określa się chronione grunty pochodzenia organicznego** tworzące łąki cenne przyrodniczo, które wyłącza się z zalesień, funkcji gruntów ornyczych oraz zabudowy.

3. **Określa się tereny stref źródliskowych** rzek i cieków wodnych, w obrębie których obowiązuje tworzenie warunków dla naturalnej retencji, ochrona czystości wód oraz wprowadzanie zalesień i zakrzewień.
4. **Oznacza się na rysunkach pomniki przyrody** w Ogrodnikach i Zajączkowie, w obrębie których w promieniu jak korona drzew obowiązuje zakaz zabudowy oraz wykonywanie szczelnych nawierzchni.

## R O Z D Z I A Ł 4

### W ZAKRESIE KOMUNIKACJI

#### § 19

1. **Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolami KD i pochodnymi** - na funkcje dróg publicznych.
2. **Ustala się niżej podane klasy dróg jak w ust. 1, ich symbole oraz minimalne normatywne szerokości pasów drogowych jako podstawę do oznaczeń na rysunkach:**

1/ KDS	- droga ekspresowa, dwie jezdnie, rezerwa pasa drogowego na rozwiązania docelowe - 100 m,
2/ KDG	- droga główna, dwa pasy ruchu z rozbudową w strefach skrzyżowań, pas drogowy - 30 m,
3/ KDZ	- droga zbiorcza, dwa pasy ruchu z rozbudową w strefach skrzyżowań, pas drogowy - 20 m,
4/ KDL	- droga lokalna, dwa pasy ruchu, pas drogowy 15 m,
5/ KDD	- droga dojazdowa, dwa pasy ruchu, pas drogowy dla dróg 15 m, dla ulic 12 m.
3. **Ustala się, że w pasie projektowanej drogi ekspresowej i w obrębie jej węzła, obowiązuje zakaz zabudowy. Realizacja obiektów tymczasowych na terenach rezerwowych wymaga zgody zarządcy drogi.**
4. **Ustala się drogi ruchu wewnętrznego** oznaczone symbolem KDW oraz ciągi pieszo-jezdne o symbolu KDpj w gabarytach jak na rysunku. Ulice dojazdowe wewnętrzne oraz ciągi pieszo-jezdne stanowią własność lub współwłasność zainteresowanych stron. W sytuacji uzasadnionej interesem publicznym mogą one stanowić własność gminy.
5. Ustalone na rysunku szerokości pasów drogowych uwzględniają możliwość i potrzeby realizacyjne ulic i są obowiązujące z uwzględnieniem ust. 6.
6. **Dopuszcza się poszerzenie pasów drogowych jak na rysunku, jeżeli pozwalają na to aktualne warunki i nie zostanie naruszony interes stron.**
7. Wykonanie ciągów pieszych nieokreślonych na rysunku, uznaje się za zgodne z planem, jeżeli nienaruszony zostanie interes stron.
8. Wszelkie działania związane z układem drogowym wymagają uwzględnienia ustaleń § 13 niniejszej uchwały.
9. W obrębie pasów drogowych dróg KDS, KDG, KDZ, KDL obowiązuje zakaz ustawiania reklam i wszelkich informacji nie związanych z systemem znaków drogowych, jeżeli zarządca drogi nie postanowi inaczej.

10. Ustala się obowiązek ścisłego przestrzegania przy modernizacji i projektowaniu dróg zasad ochrony systemu melioracyjnego.
11. Ustala się docelowe odcięcie zjazdu z ulicy KDD od skrzyżowania dróg nr 504 i nr 1145N w miejscowości Milejewo, jeżeli zarządca drogi nie postanowi inaczej.
12. Dla realizacji drogi KDD/s w Milejewie w przypadku trudności w ustaleniu granic pasa drogowego, ze względów własnościowych, należy przeprowadzić procedurę scalenia gruntów. Granica scalenia winna objąć grunty położone po obydwu stronach projektowanej drogi, które mogą tworzyć cząstkowe własności uniemożliwiające tworzenie działek zgodnie z funkcją terenu. Jako podstawę prowadzenia prac scaleniowych należy przyjąć projekt koncepcyjny drogi łącznie z jej otoczeniem w skali 1:500. Minimalna szerokość pasa drogowego zgodnie z ust.2 pkt 5 oraz ust.6. Dopuszcza się nieznaczne przesunięcia pasa drogowego w granicach do 3m.

## § 20

1. **Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy** dla nowych budynków, dla poszczególnych klas dróg liczone od granicy pasa drogowego
  - 1/ droga ekspresowa KDS - 200 m od docelowego pasa drogowego dla zabudowy mieszkaniowej i użyteczności publicznej, z wyjątkiem usług na terenach UKD, - 20 m dla pozostałej zabudowy, w obrębie terenów zabudowanych i 40 m poza terenami zabudowy,
  - 2/ droga główna KDG i zbiorcza KDZ - w obszarze zabudowanym 10 m ,poza terenem zabudowanym 25 m,
  - 3/ droga główna lokalna KDL - 8 m w obszarze zabudowanym i 20 m poza terenem zabudowanym,
  - 4/ droga dojazdowa KDD - 6 m w obszarze zabudowanym i 15 m poza terenem zabudowanym.
2. Wyłącza się z zabudowy i trwałego zainwestowania pas szerokości 100m stanowiący rezerwę na rozbudowę drogi KDS. Czasowe zagospodarowanie tego terenu wymaga uzgodnienia z zarządcą drogi KDS.
3. Ustalone nieprzekraczalne linie zabudowy jak w ust. 1, poszerza się przy pasach zieleni izolacyjnej ZI o 4 m.
4. Linie zabudowy jak w ust. 1 nie obowiązują przy modernizacji istniejącej zabudowy historycznej, bez prawa jej rozbudowy w kierunku ulicy. W obrębie zwartej zabudowy wsi istniejące linie zabudowy uznaje się za nieprzekraczalne.
5. Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy od wszystkich korytarzy technicznych na 3 m od ich granicy oraz 30 m od granicy lasów w obszarze Parku Krajobrazowego Wysoczyzny Elbląskiej.
6. Dla terenów, dla których nie określa się nieprzekraczalnych linii zabudowy, obowiązują przepisy prawa budowlanego.
7. Uszczegółowienie zasad obowiązywania linii zabudowy ustala się w dziale III.

## § 21

1. **Ustala się zasady organizacji dojazdów w obrębie terenów do zabudowy jak na rysunku.**
2. Dojazdy wykonuje się z ulic i dróg o niższej klasie, znajdujących się w sąsiedztwie zabudowy.

3. Odstępstwo od zasad jak w ust. 2 może nastąpić w sytuacjach szczególnych, za zgodą zarządcy drogi.
4. Dojazdy pozostają własnością właściciela terenu.
5. Funkcje dojazdów bezpośrednich pełnią ulice dojazdowe, drogi ruchu wewnętrznego oraz ciągi pieszo-jezdne.

#### § 22

1. **Ustala się lokalizację terenów obsługi drogi, oznaczone symbolem UKD**
2. W obrębie terenów jak w ust. 1 ustala się możliwość budowy stacji paliw, obiektów usług serwisowych, gastronomicznych i hotelowych jako funkcje podstawowe. Inne funkcje mogą być realizowane, jeżeli nie ograniczą możliwości realizacji funkcji podstawowych.
3. Ustala się, że dojazdy następują z dróg przy których tereny UKD są usytuowane, bez prawa zjazdu z drogi KDS.
4. Wykonanie właściwego dojazdu następuje za zgodą właściwego zarządcy drogi.
5. W obrębie terenów jak w ust. 1 obowiązują zasady realizacji zabudowy zgodnie z § 43.

#### § 23

1. **Ustala się lokalizację parkingów oznaczonych symbolem KDU.**
2. Obowiązek realizacji miejsc postojowych i ich niezbędną wielkość określa się w dziale III.

#### § 24

1. **Ustala się lokalizację głównych tras rowerowych na rysunku planu.**
2. Ustala się następujące szerokości: 1,5 m dla jednokierunkowych, 2,0 m jako dwukierunkowe i 2,5 m łącznie z ciągiem pieszym.
3. Symbole na rysunku oznaczają kierunek tras – usytuowanie następuje w trakcie prac projektowych, w wyniku analizy warunków realizacyjnych dla budowy trasy po dwóch stronach drogi lub po jednej oraz w obrębie lub poza pasem drogi.

## ROZDZIAŁ 5

### W ZAKRESIE INFRASTRUKTURY

#### § 25

1. **Ustala się, że podstawą funkcjonowania obszaru planu jest istniejące wyposażenie w infrastrukturę techniczną.**
2. System infrastruktury jak w ust. 1 podlegać będzie procesom modernizacji i uzupełnienia w oparciu o opracowania branżowe wykonywane dla kolejnych etapów realizacji planu.
3. Wójt inicjuje działania na rzecz skoordynowania rozwoju wszystkich elementów infrastruktury technicznej w zakresie obowiązującego prawa.
4. Opracowania branżowe wynikające z ustaleń ust. 2 i 3 należy wykonać w oparciu o zasady określone w „Studium”, koncepcji techniczno-ekonomicznej gospodarki ściekowej dla gminy Milejewo oraz ustalenia niniejszego rozdziału z uwzględnieniem przepisów szczególnych.

5. Rozwój poszczególnych sieci infrastruktury technicznej winien być podporządkowany zasadzie zrównoważonego rozwoju, ze szczególną ochroną gruntów oraz wód przed wszelkimi zanieczyszczeniami.
6. Ustala się, że niniejszy plan jest podstawą modernizacji i rozbudowy wszystkich sieci infrastruktury technicznej jako celu publicznego, niezbędnych dla funkcjonowania całego obszaru planu.
7. Ustala się korytarze infrastruktury technicznej oznaczone na rysunkach dla linii elektroenergetycznych 110 i 400 kV oraz jako lokalne korytarze dla infrastruktury technicznej tereny pomiędzy pasami technicznymi dróg a liniami zabudowy.
8. Dopuszcza się prowadzenie ciągów infrastruktury przez inne tereny oprócz określonych w ust. 7, jeżeli nie naruszy to funkcji terenów, interesu prawnego stron oraz warunków ust. 9.
9. Ustala się, że ciągi infrastruktury jak w ust. 8 należy prowadzić równolegle do dróg i rowów melioracyjnych z zakazem do ich ukośnego trasowania przez tereny rolne, z wyjątkiem magistralnej sieci gazowej.

#### § 26

1. **Zaopatrzenie obszaru planu w wodę** realizować w oparciu o istniejący gminny system sieci wodociągowej oparty o ujęcie w Pagórkach w gminie Tolkmicko.
2. Nie ogranicza się realizacji nowych ujęć, pod warunkiem, że ich lokalizacja nie będzie sprzeczna z ustaleniami niniejszego planu.
3. Przy modernizacji i rozbudowie sieci należy dążyć do jej spierścieniowania.
4. Obiekty likwidowanych urządzeń zaopatrzenia w wodę mogą być adaptowane w zależności od przydatności na cele usługowe i mieszkaniowe, z uwzględnieniem § 20 ust. 1.
5. Ustala się ścisłą ochronę sanitarną wszelkich ujęć istniejących i projektowanych zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi.
6. Dla potrzeb zaopatrzenia w wodę miasta Elbląga dopuszcza się realizację kolejnych ujęć i urządzeń w południowej części wsi Jagodnik, na terenach do zabudowy, zalesień oraz gruntach rolnych.

#### § 27

1. **Odprowadzenie ścieków sanitarnych** winno odbywać się w oparciu o system kanalizacji sanitarnej, który należy stworzyć na obszarze planu, jako system grawitacyjno-ciśnieniowy, powiązany z oczyszczalnią ścieków w Elblągu.
2. Sieć należy zrealizować zgodnie z zasadami określonymi w § 25 oraz rozwiązaniami przyjętymi w „Koncepcji techniczno-ekonomicznej gospodarki ściekowej dla związku gmin zlewni jeziora Druzno i Zalewu Wiślanego - studium wykonalności”. Preferowany system kanalizacji sanitarnej to budowa lokalnych rurociągów tłocznych, do których wtłaczane będą ścieki z przepompowni przydomowych. Rurociągi tłoczne lokalne zakończone będą przepompowniami strefowymi i główną, skąd ścieki będą przetłaczane do oczyszczalni centralnej.
3. Dla obszaru skoncentrowanej zabudowy w części północno-zachodniej planu, należy realizować sieć kanalizacji sanitarnej w pierwszym etapie.
4. Realizowaną zabudowę przed uruchomieniem gminnej sieci kanalizacji sanitarnej, należy obowiązkowo dostosować do scentralizowanego systemu odprowadzania ścieków.

5. W obszarze planu należy zlikwidować wszystkie odpływy ścieków sanitarnych do wód powierzchniowych lub do gruntu.
6. Dopuszcza się stosowanie urządzeń czasowych oraz przydomowych systemów oczyszczania ścieków sanitarnych do czasu powstania systemu kanalizacji sanitarnej, pod warunkiem, że spełniać będą wymagania w zakresie ochrony środowiska.
7. Przepompownie ścieków należy lokalizować w sposób nie naruszający interesu prawnego stron.
8. Ustala się, że na całym obszarze planu po zrealizowaniu kanalizacji sanitarnej, indywidualne systemy i urządzenia unieszkodliwiania ścieków przeznacza się do likwidacji, z wyjątkiem przydomowych oczyszczalni ścieków spełniających wymagania określone w przepisach odrębnych.
9. Ustalenia ust. 8 nie dotyczą zabudowy rozproszonej, jeżeli brak uzasadnień techniczno-ekonomicznych na jej podłączenie do systemu sieci kanalizacyjnej gminy. Powyższe nie zwalnia z obowiązku spełnienia wszelkich warunków ochrony środowiska.
10. Likwidowane obiekty lokalnych urządzeń oczyszczania ścieków mogą być adaptowane na cele usługowe z wyłączeniem funkcji mieszkaniowych, pod warunkiem, że nie zostaną naruszone inne ustalenia planu.

#### § 28

1. **Odprowadzenie wód deszczowych** realizować w oparciu o lokalne systemy kanalizacji deszczowej, które należy wykonać zgodnie z zasadami określonymi w § 25.
2. Wszystkie projektowane podłączenia kanałów deszczowych do wód powierzchniowych, należy wyposażyć w separatory dostosowane do ilości i rodzaju zanieczyszczeń.
3. W obszarze planu należy minimalizować ilość nawierzchni szczelnych na rzecz ażurowych w celu ograniczenia ilości wód deszczowych oraz dla stworzenia filtracji gruntowej.
4. Ustalenia jak w ust. 3 nie dotyczą terenów produkcyjnych i składowych, w obrębie których należy wykonać szczelne nawierzchnie chroniące grunt przed zanieczyszczeniem.
5. Ustala się ścisłą ochronę istniejącego systemu melioracyjnego.
6. Obowiązuje zasada, że wszystkie przedsięwzięcia inwestycyjne w tym realizację dróg, należy poprzedzić projektem niezbędnej przebudowy sieci melioracyjnej, uzgodnionym z właściwym zarządem melioracji, a jego realizację przeprowadzić w sposób nie naruszający sprawności systemu, zgodnie z ust. 5.
7. Wzdłuż wszystkich rowów i kanałów obowiązuje zapewnienie dostępności, zgodnie z aktualnymi przepisami, z uwzględnieniem warunków pracy stosownego sprzętu technicznego.
8. Ustala się zakaz dwustronnego obsadzania drzewami rowów i kanałów.
9. Ustala się obowiązek tworzenia warunków dla lokalnej retencji, synchronizując działania z ochroną przeciwpowodziową.

## § 29

1. **Zaopatrzenie w energię elektryczną** realizować w oparciu o istniejącą sieć wysokiego i niskiego napięcia z możliwością jej rozbudowy zgodnie z zasadami określonymi w § 25 z warunkiem jej etapowego skablowania.
2. Dla potrzeb energetycznych miasta Elbląga oraz jego otoczenia lokalizuje się w Kamienniku Wielkim GPZ 400/110 kV oraz niezbędne korytarze techniczne dla linii 110 i 400 kV.
3. Nowe stacje głównie jako obiekty kontenerowe w obiektach estetycznych, mogą być lokalizowane w obrębie terenów przeznaczonych na funkcje związane z zabudową, bez naruszania interesu stron oraz z uwzględnieniem ust. 4.
4. Przy lokalizacji stacji transformatorowych jak w ust. 3, należy uwzględnić ich właściwe wkomponowanie w zabudowę, ograniczając miejsca ekspozowane widokowo.
5. W obszarze planu dopuszcza się elektrownie wiatrowe małej mocy na użytek własny zagród gospodarstw rolnych.
6. Elektrownie wiatrowe włączane do krajowej sieci energetycznej z uwzględnieniem ust. 9 mogą być lokalizowane na terenach rolnych, jeżeli spełniają następujące minimalne odległości dla ich wież:
  - 1/ od pasa drogi krajowej S 22 - 220 m,
  - 2/ od pozostałych dróg publicznych i linii napowietrznych – wysokość wieży plus promień śmigieł / strefa upadku/,
  - 3/ od zabudowań mieszkalnych istniejących oraz granicy terenów projektowanych na funkcje mieszkaniowe - 400 m / ochrona przed hałasem/, jeżeli badania nie wykażą potrzeby zwiększenia odległości,
  - 4/ od stref ochrony konserwatorskiej z wyjątkiem strefy OW, od punktów widokowych i brzegów cieków wodnych - 200 m,
  - 5/ od lasów, zieleni śródpolnej, mokradeł, bagien i innych terenów możliwego gniazdowania ptaków - w oparciu o badania środowiska i ustalenia raportu oddziaływania na środowisko, jeżeli będzie wymagany.
  - 6/ od stwierdzonych miejsc gniazdowania ptaków objętych ochroną - 1000 m.
7. Ustala się jako obszar najkorzystniejszy w gminie do realizacji farmy elektrowni wiatrowych, tereny położone: pomiędzy drogą wojewódzką nr 504 a drogą krajową S 22. Dopuszcza się alternatywne przeznaczenie terenów pod przemysł i składy w obrębie Majewo na realizację elektrowni wiatrowych, jeżeli spełniają warunki jak w ust. 6.
8. Ustala się obowiązek wykonania kontrolnych pomiarów hałasu od zrealizowanych elektrowni wiatrowych na ścianach budynków mieszkalnych. Przy przekroczeniu obowiązujących norm dla pory nocnej obowiązuje wykonanie stosownych osłon oraz zwiększenie izolacyjności akustycznej budynków na koszt właściciela elektrowni wiatrowych.
9. Ustala się za zgodne z planem prowadzenie dróg dojazdowych do wież elektrowni wiatrowych, jak i kabli oraz linii napowietrznych wg zasad § 25, łącznie z budową GPZ przy zachowaniu ustaleń § 20.
10. W obszarze Parku Krajobrazowego Wysoczyzny Elbląskiej dopuszcza się łączną wysokość elektrowni wiatrowych poniżej 30m.
11. Na obszarze Parku Krajobrazowego Wysoczyzny Elbląskiej możliwe jest lokalizowanie elektrowni wiatrowych jedynie na zasadach zgodnych z ustaleniami

aktualnego Planu Ochrony Parku po wykazaniu braku negatywnego oddziaływania na przyrodę i krajobraz Parku, przy szczególnym uwzględnieniu ochrony awifauny.

### § 30

1. **W obszarze planu nie tworzy się scentralizowanych systemów zaopatrzenia w ciepło.**
2. Ustala się zakaz utrzymania i realizacji źródeł ciepła, które nie spełniają obowiązujących norm ochrony środowiska.
3. Preferuje się proekologiczne źródła zaopatrzenia w ciepło.
4. Adaptuje się istniejącą kotłownię osiedlową w Kamienniku Wielkim.
5. Ustalenie ust. 1 nie ogranicza możliwości tworzenia lokalnych systemów zaopatrzenia w ciepło.

### § 31

1. **Ustala się, że obsługa telekomunikacyjna** obszaru oparta będzie o wielość operatorów telefonii sieciowej i komórkowej.
2. Wszystkie sieci telefonii lokalnej i międzynarodowej, konwencjonalne i światłowodowe podlegają ochronie.
3. W obrębie planu obowiązuje zakaz realizacji stacji bazowych telefonii komórkowej z wyjątkiem terenów przeznaczonych na funkcje przemysłowe i składowe oznaczone symbolem P oraz adaptowanej stacji w Milejewie i projektowanej w Pomorskiej Wsi na terenach oznaczonych symbolem T.

### § 32

**W obszarze planu obowiązywać będzie system segregacji odpadów.**

Wójt zapewni opracowanie zasad organizacyjnych i technicznych w oparciu o przyjęty przez Radę Gminy plan gospodarki odpadami.

Zagospodarowanie i unieszkodliwienie odpadów odbywać się będzie poza obszarem gminy.

### § 33

1. **Ustala się docelowe zgazyfikowanie wszystkich miejscowości.**
2. Realizację sieci należy prowadzić w oparciu o stosowne studium branżowe.
3. Trasowanie sieci zgodnie z ustaleniami § 25.
4. Magistralę gazową należy lokalizować poza terenami przeznaczonymi na zabudowę i z ograniczeniem przejść przez tereny leśne.
5. Lokalizacja stacji redukcyjnych na terenach rolnych z uwzględnieniem praw właścicieli gruntów.



## DZIAŁ III

### PRZEZNACZENIE TERENÓW I WARUNKI ICH ZAGOSPODAROWANIA

#### ROZDZIAŁ 1

#### ZABUDOWA MIESZKANIOWA

##### § 34

##### **Zabudowa mieszkaniowa obejmuje następujące tereny:**

- 1) MNR - zabudowy rezydencjonalnej
- 2) MN - zabudowy jednorodzinnej
- 3) MW - zabudowy wielorodzinnej
- 4) MM - zabudowy mieszanej – wielorodzinnej i jednorodzinnej
- 5) MR - zabudowy mieszanej miejscowości rolniczych – zagrody, budynki jednorodzinne i usługi
- 6) MU - zabudowy mieszkaniowo-usługowej.

##### § 35

1. **Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolem MNR 1** na zabudowę rezydencjonalną na działkach o powierzchni 1,0 ha i większych z tolerancją 10% w dół w stosunku do ustalonej normy.
2. Architektura noworealizowanych budynków powinna nawiązywać swoimi elementami do tradycji zabudowy mieszkalnej na Wysoczyźnie Elbląskiej, w tym przez wprowadzenie podcieni, ganków dwuspadowych, wystawek, werand, ścianek kolankowych i konstrukcji szkieletowych.
3. **Dla terenów jak w ust. 1 ustala się następujące warunki szczegółowe:**
  - 1/ wielkość działek minimalna jak w ust. 1, szerokość minimum 50 m z zakazem wtórnego podziału dla kolejnej zabudowy,
  - 2/ program zabudowy musi obejmować jeden budynek, z wyjątkiem altan,
  - 3/ maksimum zabudowy powierzchni działki – 5%,
  - 4/ wielkość powierzchni biologicznie czynnej - minimum 80% powierzchni działki z obowiązkiem obsadzenia jej obrzeży drzewami i krzewami,
  - 5/ nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie § 20 z zachowaniem wzajemnej równoległości pomiędzy budynkami i zachowaniem minimum 30 m odległości od granicy lasu oraz zakaz przekroczenia zabudową w kierunku wsi granicy strefy ekspozycji,
  - 6/ w Jagodniku obowiązuje zakaz zabudowy pomiędzy granicą strefy ekspozycji a drogą KDD,
  - 7/ wysokość zabudowy dwie kondygnacje w tym poddasze użytkowe, maksimum 9,5 m do kalenicy,
  - 8/ dachy wysokie wielospadowe, symetryczne, nachylenie połaci 25 - 40°, kalenice w każdym zespole wzajemnie równoległe,
  - 9/ pokrycie dachów dachówką lub materiałami dachówkopodobnymi w matowych odcieniach czerwieni,
  - 10/ rzędne posadzek parterów budynków mieszkalnych od 20 do 80 cm w stosunku do średniej rzędnej terenu w obrysie budynku,

- 11/ obowiązuje zakaz wykonywania makroniwelacji terenu,
  - 12/ w stosunku do ustaleń pkt.1, w szczególnie uzasadnionych przypadkach, wynikających z istniejącego podziału ewidencyjnego, obowiązującego przed uprawomocnieniem planu, dopuszcza się zmniejszenie ustalonego minimum szerokości działki o 20%.
4. Przyłącza lub ich zmianę w zakresie wody, energii elektrycznej i telefonii oraz docelowo kanalizacji należy wykonać wg warunków technicznych określonych przez poszczególnych gestorów sieci z uwzględnieniem § 25.
  5. Zaopatrzenie w energię ciepłą wg rozwiązań indywidualnych z obowiązkiem realizacji urządzeń ekologicznych, które spełniają normy ochrony środowiska.
  6. Ustala się obowiązek zabezpieczenia na każdej działce minimum 3 miejsc postojowych. Place postojowe o nawierzchni ażurowej.

### § 36

1. **Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolem MNR 2 na zabudowę rezydencjonalną** na następujących wielkościach działek:
  - 1/ w Ogrodnikach 0,5 ha i większych z tolerancją 10% w dół, w stosunku do ustalonej normy,
  - 2/ w pozostałych miejscowościach minimum 0,3 ha z tolerancją 10% w dół, zalecane 0,5 ha, w stosunku do ustalonej normy.
2. Architektura noworealizowanych budynków powinna nawiązywać swoimi elementami do tradycji zabudowy mieszkalnej na Wysoczyźnie Elbląskiej, w tym przez wprowadzenie podcieni, ganków dwuspadowych, wystawek, werand, ścianek kolankowych i konstrukcji szkieletowych
3. **Dla terenów jak w ust. 1 ustala się następujące warunki szczegółowe:**
  - 1/ wielkość działek minimum jak w ust. 1, szerokość minimum 50 m z zakazem wtórnego podziału dla kolejnej zabudowy,
  - 2/ program zabudowy musi obejmować jeden budynek, z wyjątkiem altan,
  - 3/ maksimum zabudowy powierzchni działki - 10%,
  - 4/ wielkość powierzchni biologicznie czynnej – minimum 70% powierzchni działki z obowiązkiem obsadzenia jej obrzeży drzewami i krzewami,
  - 5/ nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z § 20 z uwzględnieniem ust. 2
  - 6/ wysokość zabudowy dwie kondygnacje w tym poddasze użytkowe, maksimum 9,5 m do kalenicy,
  - 7/ dachy wysokie wielospadowe, symetryczne, nachylenie połaci 25 - 40°, kalenice w każdym zespole budynków wzajemnie równoległe,
  - 8/ pokrycia dachów dachówką lub materiałami dachówkopodobnymi w matowych odcieniach czerwieni, brązów i szarości,
  - 9/ rzędne posadzek parterów budynków mieszkalnych od 20 do 80 cm w stosunku do średniej rzędnej terenu w obrysie budynku,
  - 10/ obowiązuje zakaz wykonywania makroniwelacji terenu,
  - 11/ w stosunku do ustaleń pkt.1, w szczególnie uzasadnionych przypadkach, wynikających z istniejącego podziału ewidencyjnego, obowiązującego przed uprawomocnieniem planu, dopuszcza się zmniejszenie ustalonego minimum szerokości działki o 20%.
4. Przyłącza lub ich zmianę w zakresie dostawy wody, energii elektrycznej i telefonii oraz docelowo kanalizacji należy wykonać wg warunków technicznych określonych przez poszczególnych gestorów sieci z uwzględnieniem § 25.

5. Zaopatrzenie w energię ciepłą wg rozwiązań indywidualnych z obowiązkiem realizacji urządzeń ekologicznych, które spełniają normy ochrony środowiska.
6. Ustala się obowiązek zabezpieczenia na każdej działce minimum 3 miejsc postojowych. Place postojowe o nawierzchni ażurowej.

### § 37

1. **Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolem MN na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.**
2. Realizacja zabudowy przy drodze KDZ nr 1145N w Milejewie dopuszczona wyłącznie przy zaopatrzeniu w wodę z wodociągu gminnego ze względu na sąsiedztwo cmentarza.
3. Dla terenów jak w ust. 1 ustala się następujące warunki szczególne:
  - 1/ wielkość działek minimum 1000 m<sup>2</sup>, z wyjątkiem istniejących podziałów w strefach konserwatorskich „B” oraz podziałów dokonanych przed uprawomocnieniem się niniejszego planu, jednak nie mniejszych jak 600m<sup>2</sup>,
  - 2/ maksimum zabudowy powierzchni działki – 20%,
  - 3/ wielkość powierzchni biologicznie czynnej - minimum 50% powierzchni działki ,
  - 4/ nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z § 20, z zapewnieniem na terenie MN przy drodze KDZ nr 1145N w Milejewie minimum 50 m odległości od cmentarza,
  - 5/ wysokość zabudowie dwie kondygnacje w tym poddasze użytkowe, maksimum 9,5 m do kalenicy,
  - 6/ dachy wysokie dwuspadowe , symetryczne, nachylenie połaci 35 - 45°, kalenice równoległe do dróg i ulic z wyjątkiem sąsiedztwa zabudowy istniejącej, do której należy nawiązać,
  - 7/ pokrycia dachów dachówką lub materiałami dachówkopodobnymi w matowych odcieniach czerwieni, brązów i szarości,
  - 8/ rzędne posadzek parterów budynków mieszkalnych od 20 do 80 cm w stosunku do średniej rzędnej terenu w obrysie budynku,
  - 9/ ustalenia pkt 6 dotyczące dachów dwuspadowych nie są obowiązujące, jeżeli w bezpośrednim sąsiedztwie są dachy wielospadowe, do których należy nawiązać,
  - 10/ odstępstwa jak w pkt 9 nie dotyczy stref konserwatorskich B.
4. Przyłącza lub ich zmiana w zakresie dostawy wody, energii elektrycznej i telefonii oraz docelowo kanalizacji należy wykonać wg warunków technicznych określonych przez poszczególnych gestorów sieci z uwzględnieniem § 25.
5. Zaopatrzenie w energię ciepłą wg rozwiązań indywidualnych z obowiązkiem realizacji urządzeń ekologicznych, które spełniają normy ochrony środowiska.
6. Ustala się obowiązek zabezpieczenia na działce minimum 2 miejsc postojowych.
7. Na terenach jak w ust. 1 dopuszcza się nieuciążliwe usługi wg aktualnych zasad prawa budowlanego.

### § 38

1. **Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolem MW na zabudowę mieszkaniową wielorodzinną.**
2. Ustalenia dotyczą zabudowy adaptowanej w Milejewie, Kamienniku Wielkim, Stobojach, Zalesiu i Hucie Żuławskiej.

3. Zabudowę w Kamienniku Wielkim, Stobojach i Zalesiu przeznacza się do procesu rewitalizacji, który należy przeprowadzić zgodnie z zasadami określonymi w § 5 ust. 18.
4. Wszystkie istniejące budynki przeznacza się do modernizacji, w ramach której należy wykonać termoizolację.

#### § 39

1. **Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolem MM** na zabudowę mieszaną: jednorodzinną, wielorodzinną i mieszkaniowo usługową.
2. Nie ustala się proporcji pomiędzy rodzajami zabudowy jak w ust. 1.
3. **Dla zabudowy mieszanej MM** ustala się następujące warunki szczegółowe:
  - 1/ minimalne wielkości działek pod budynki jednorodzinne 1000 m<sup>2</sup> /z tolerancją 10% w dół/, pod budynki mieszkaniowo-usługowe 1500 m<sup>2</sup> /z tolerancją 10% w dół/, pod budynki wielorodzinne 2000 m<sup>2</sup> /z tolerancją 10% w dół/,
  - 2/ maksimum zabudowy powierzchni działek 30%,
  - 3/ wielkość powierzchni biologicznie czynnej minimum 40% powierzchni działki,
  - 4/ nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z § 20,
  - 5/ wysokość zabudowy wielorodzinnej i usługowej do trzech kondygnacji w tym poddasze użytkowe, maksimum 13 m do kalenicy, zabudowy jednorodzinnej dwie kondygnacje w tym poddasze użytkowe, maksimum 9,5 m do kalenicy,
  - 6/ dachy wysokie wielospadowe, symetryczne, nachylenie połaci 25 - 40°, kalenice równoległe do ulicy, w przypadku realizacji w oparciu o jedną koncepcję architektoniczną dla całego zespołu zabudowy dopuszcza się rozwiązania indywidualne,
  - 7/ pokrycie dachówką lub materiałami dachówkopodobnymi w matowych odcieniach czerwieni, brązu lub szarości lub zgodnie z pkt. 6 wg rozwiązań indywidualnych,
  - 8/ rzędne posadzek parterów od 20 do 80 cm w stosunku do średniej rzędnej terenu w obrębie budynku.
4. Przyłącza lub ich zmiana w zakresie dostawy wody, energii elektrycznej i telefonii oraz docelowo kanalizacji, należy wykonać wg warunków technicznych określonych przez poszczególnych gestorów sieci z uwzględnieniem § 25.
5. Zaopatrzenie w energię cieplną wg rozwiązań indywidualnych z obowiązkiem realizacji urządzeń ekologicznych, które spełniają normy ochrony środowiska.
6. Ustala się obowiązek zabezpieczenia na każdej działce minimum 1 miejsce postojowe na każde mieszkanie i 3 miejsca na każdą usługę.

#### § 40

1. **Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolem MR** na zabudowę mieszaną miejscowości rolniczych w tym: zagrody, budynki jednorodzinne i usługi.
2. Tereny jak w ust. 1 są powiązane z historyczną częścią wsi, objętych strefą B ochrony konserwatorskiej, w której obowiązują ustalenia § 13 ust. 4.
3. Adaptuje się istniejące funkcje i zabudowę, które mogą być uzupełniane wg potrzeb zainteresowanych, z ograniczeniem produkcji zwierzęcej w dostosowaniu

- do zasady określonej w § 9 ust. 1 i 3, że żadne uciążliwości nie mogą przekraczać granic własności lub użytkowania.
4. Nowe działki budowlane należy wydzielać przy maksymalnym zachowaniu granic parcelacji historycznych. Na nowe funkcje nierolnicze nie można przeznaczać w ramach zwartej kompleksu gruntów, więcej jak 0,5 ha gruntów klasy III oraz 1,0 ha gruntów klasy IV.
  5. Dla wydzielenia terenów pod funkcję nierolniczą, które naruszyłyby zasady ochrony gruntów rolnych określone w ust. 4, wymagane jest wszczęcie postępowania dla opracowania zmiany miejscowego planu z uwzględnieniem uzyskania stosownych zgód na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, zgodnie z ustawą o ochronie gruntów rolnych i leśnych.
  6. Ustala się następujące minimalne wielkości działek pod nową zabudowę: zagrodową 3000 m<sup>2</sup>, mieszkaniowo-usługową z usługą wbudowaną 900 m<sup>2</sup>, z usługą wolnostojącą 1200 m<sup>2</sup>, pod zabudowę jednorodziną 700 m<sup>2</sup>. Odstępstwa od ustaleń jw. mogą być dokonane w sytuacjach szczególnych wynikających z podziałów historycznych - pod warunkiem, że zabudowa nie naruszy żadnych przepisów szczególnych ani interesu stron.
  7. Ustala się jako zabudowę podstawową budynki dwukondygnacyjne z poddaszem użytkowym, dachy wysokie dwuspadowe o nachyleniu połaci 35 - 45°, kryte dachówką ceramiczną lub materiałami dachówkopodobnymi w odcieniach czerwieni i brązu
  8. Odstępstwo od zasad jak w ust. 6 może być dokonane, jeżeli wynika to z sąsiedztwa zabudowy historycznej, do której należy nawiązać wysokością i rodzajem dachu. Nie uważa się za zabudowę historyczną budynki z dachem płaskim wzniesione po 1945 roku.
  9. Kalenice dachów równoległe do ulic, jeżeli z sąsiedztwa nie wynika inne usytuowanie.
  10. Ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy działek jednorodzinnych - 30%, działek usługowych - 40% i minimum powierzchni biologicznie czynnej działek jednorodzinnych - 50%, usługowych - 40%.
  11. Obowiązujące linie zabudowy jak zabudowa istniejąca, jeżeli nie będą naruszone ustalenia § 22.
  12. Przyłącza wykonać wg warunków technicznych gestorów sieci z uwzględnieniem § 25.
  13. Zaopatrzenie w energię wg rozwiązań indywidualnych z obowiązkiem realizacji urządzeń ekologicznych, które spełniają normy ochrony środowiska.
  14. W obrębie terenów jak w ust. 1 należy zabezpieczyć minimum 1 miejsce postojowe na mieszkanie i 3 miejsca na 100 m<sup>2</sup> powierzchni usług.
  15. Ustala się zasady systematycznej wymiany pokryć dachów z eternitu na pokrycia jak w ust.6 z zapewnieniem utylizacji materiałów z eternitu zgodnie z obowiązującym prawem.

#### § 41

1. **Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolem MU na zabudowę mieszkaniowo-usługową**
2. Adaptuje się istniejącą zabudowę i określa się nowe tereny. Nie ustala się proporcji pomiędzy zabudową mieszkaniową i usługową.
3. W obrębie terenów jak w ust. 1 ustala się zabudowę mieszkaniową oraz różne formy usług nieuciążliwych, które nie stanowią zagrożenia dla funkcji

mieszkaniowej pod względem sanitarnym i pożarowym. Uciążliwości związane z prowadzeniem usług nie mogą oddziaływać niekorzystnie na warunki zamieszkania.

4. Na terenach jak w ust. 1 znajdujących się w strefie B ochrony konserwatorskiej, obowiązuje przestrzeganie zasad zgodnie z § 13 ust. 4.
5. **Dla terenów projektowanych jak w ust. 1 ustala się następujące warunki szczegółowe:**
  - 1/ minimalna wielkość działek 1500 m<sup>2</sup> /z tolerancją 10% w dół/ dla usług wolnostojących i dla usług wbudowanych w część mieszkalną 1200 m<sup>2</sup> /z tolerancją 10% w dół/, z wyjątkiem istniejących podziałów w strefach konserwatorskich „B” oraz podziałów dokonanych przed uprawomocnieniem się niniejszego planu, jednak nie mniejszych jak 600m<sup>2</sup>
  - 2/ maksimum zabudowy powierzchni działki - 40%,
  - 3/ wielkość powierzchni biologicznie czynnej - minimum 40% powierzchni działki, z obowiązkiem obsadzenia jej obrzeży drzewami i krzewami,
  - 4/ nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z § 20,
  - 5/ wysokość zabudowy dwie kondygnacje w tym poddasze użytkowe, maksimum 9,5 m do kalenicy,
  - 6/ dachy wysokie dwuspadowe, symetryczne, nachylenie połaci 35 - 45° kalenice budynków, równoległe do osi ulic, z wyjątkiem sąsiedztwa zabudowy istniejącej, do której należy nawiązać, dla budynków usługowych o szerokości powyżej 12 m, dachy wg rozwiązań indywidualnych,
  - 7/ pokrycie dachów dachówką lub materiałami dachówkopodobnymi w matowych odcieniach czerwieni, brązów i szarości,
  - 8/ rzędne posadzek parterów od 20 do 80 cm w stosunku do średniej rzędnej terenu w obrysie budynków, z uwzględnieniem dostępności usług dla osób niepełnosprawnych,
  - 9/ ustalenia pkt 6 dotyczące dachów dwuspadowych nie są obowiązujące, jeżeli w bezpośrednim sąsiedztwie są dachy wielospadowe, do których należy nawiązać,
  - 10/ odstępstwa jak w pkt 9 nie dotyczy stref konserwatorskich B.
6. Przyłącza lub ich zmianę w zakresie wody, energii elektrycznej i telefonii oraz docelowo kanalizacji należy wykonać wg warunków technicznych określonych przez poszczególnych gestorów sieci z uwzględnieniem § 25.
7. Zaopatrzenie w energię cieplną wg rozwiązań indywidualnych z obowiązkiem realizacji urządzeń ekologicznych, które spełniają normy ochrony środowiska.
8. Ustala się obowiązek zabezpieczenia na działce minimum 2 miejsc postojowych na każde mieszkanie, plus 4 miejsca na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług.
9. Ustala się zasady systematycznej wymiany pokryć dachów z eternitu na pokrycia jak w ust.5 pkt 7 z zapewnieniem utylizacji materiałów z eternitu zgodnie z obowiązującym prawem

**ROZDZIAŁ 2****ZABUDOWA USŁUGOWA**

## § 42

**Zabudowa usługowa** obejmuje następujące tereny:

- 1) U - zabudowy usługowej
- 2) U T - usług turystycznych
- 3) U S - sportowe

## § 43

1. **Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolem U na zabudowę usługową.**
2. Tereny jak w ust. 1 dotyczą różnych funkcji usługowych, administracji, oświaty, zdrowia, gastronomii i hotelarstwa. Tereny oznaczone symbolem U/P mogą być alternatywnie przeznaczone na funkcje produkcyjno-składowe na zasadach określonych w § 50.
3. Adaptuje się istniejącą zabudowę na terenach jak w ust. 1, dopuszczając jej modernizację i przebudowę wg rozwiązań indywidualnych. Wysokość zabudowy nowej: do trzech kondygnacji, w tym poddasze użytkowe, maksimum 12 m do kalenicy, pochylenie dachów wielospadowych 25 - 40°. Nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z § 22.
4. **Dla terenów jak w ust. 1 niezainwestowanych i modernizowanych, ustala się następujące warunki dodatkowe:**
  - 1/ wielkość działek jak na rysunku,
  - 2/ maksimum zabudowy powierzchni działki – do 40%,
  - 3/ wielkość powierzchni biologicznie czynnej - minimum 40% powierzchni działki z obowiązkiem obsadzenia jej obrzeży drzewami i krzewami,
5. Na terenie jak w ust. 1 znajdujących się w strefie ochrony konserwatorskiej A i B, obowiązuje przestrzeganie zasad zgodnie z § 13 ust. 2 i 4.
6. Rzędne posadzek parterów dostosować do dostępu dla osób niepełnosprawnych.
7. Przyłącza lub ich zmianę w zakresie dostawy wody, energii elektrycznej i telefonii oraz docelowo kanalizacji należy wykonać wg warunków technicznych określonych przez poszczególnych gestorów sieci z uwzględnieniem § 25.
8. Zaopatrzenie w energię ciepłą wg rozwiązań indywidualnych z obowiązkiem realizacji urządzeń ekologicznych, które spełniają normy ochrony środowiska.
9. W obrębie jak w ust. 1 należy zabezpieczyć niezbędną ilość miejsc postojowych wynikających ze specyfiki prowadzonej działalności.
10. W obrębie terenów jak w ust. 1 dopuszcza się ustawienie elementów informacyjno-reklamowych poza obrębem pasa drogowego. Powyższe nie dotyczy reklam instytucji nie związanych z terenem.
11. Ustala się zasady systematycznej wymiany pokryć dachów z eternitu na pokrycia bezpieczne ekologicznie z zapewnieniem utylizacji materiałów z eternitu zgodnie z obowiązującym prawem.

## § 44

1. **Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolem UT na funkcje usług turystycznych.**
2. Określa się podstawowy sposób zagospodarowania terenów jak w ust.1 w poszczególnych miejscowościach:
  - 1/ Piastowo w części północnej - główny obszar terenów na aktywne formy rekreacji, festyny, imprezy turystyczne itp.,  
Zabudowa wyłącznie w formie altan, wiat i zadaszeń z możliwością realizacji kominków.
  - 2/ Jagodnik w części północnej - zajazd lub pensjonat, warunki zabudowy jak dla terenów MNR1 zgodnie z § 35.
  - 3/ Zajączkowo w części północnej - zajazd lub pensjonat, warunki zabudowy jak dla nowej zabudowy usługowej zgodnie z § 43, obowiązkowo przebudowa odcinka drogi nr 504 z wydzieleniem pasa dla lewoskrętów, zalecone wykonanie stawu na cieku Lisi Parów, pełniącego funkcje krajobrazowe i retencyjne. Nieprzekraczalna linia zabudowy od ściany lasu 30 m.
  - 4/ Majewo w części wschodniej nad stawem - pole biwakowe z zabudową o charakterze pensjonatu, nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z przepisami szczególnymi, warunki zabudowy jak dla zabudowy usługowej, zgodnie z § 43 z ograniczeniem wysokości do dwóch kondygnacji w tym poddasze użytkowe, max. 9,5 m do kalenicy.
  - 5/ Ogrodniki w części zachodniej – zajazd lub pensjonat, warunki zabudowy jak dla zabudowy usługowej, zgodnie z § 43.

## § 45

1. **Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolem US na tereny sportowe.**
2. Zabudowę na terenach jak w ust. 1 ogranicza się do małych estetycznych parterowych budynków, pełniących funkcje szatni i pomieszczeń klubowych.
3. Nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z § 22.
4. Przyłącza wg warunków gestorów sieci.
5. Dopuszcza się realizację hali sportowej lub basenu krytego na terenach o powierzchni powyżej 1,0 ha. Architektura obiektów wg rozwiązań indywidualnych z uwzględnieniem ustaleń § 11 ust.2.

**ROZDZIAŁ 3****UŻYTKOWANIE ROLNICZE**

## § 46

Tereny użytkowania rolniczego obejmują:

- 1) R - grunty orne, łąki i pastwiska
- 2) R M - zabudowę zagrodową



## § 47

1. **Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolem R jako gruntu orne, łąki i pastwiska**
2. Tereny jak w ust. 1 przeznacza się do produkcji roślinnej i zwierzęcej, według ich naturalnych predyspozycji.
3. Na terenach jak w ust. 1 obowiązuje zakaz realizacji nowej zabudowy, z wyjątkiem określonej w § 48 ust. 5.
4. Ograniczenie jak w ust. 3 nie dotyczy obiektów związanych z funkcjonowaniem melioracji, infrastruktury technicznej oraz elektrowni wiatrowych.
5. Realizacja elektrowni wiatrowych wymaga spełnienia warunków określonych w § 29.
6. Na terenach jak w ust. 1 dopuszcza się realizację kameralnych stawów na użytek własny, z zakazem realizacji produkcyjnych stawów rybnych.

## § 48

1. **Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolem RM na zabudowę zagrodową**
2. Adaptuje się istniejącą zabudowę, która może być modernizowana i rozbudowywana z zachowaniem tradycyjnych form architektury budynków.
3. Dopuszcza się realizację nowoczesnych budynków produkcji zwierzęcej, jako obiekty parterowe z dachami płaskimi o spadkach połaci dostosowanych do ich rozpiętości.
4. Dopuszcza się w obrębie zagród dla celów obsługi rolnictwa, drobne funkcje handlowe, usługowe i produkcyjne bez naruszania form zabudowy jak w ust. 2.
5. Nowe zagrody dopuszcza się na następujących warunkach:
  - 1/ dla gospodarstw rolnych o powierzchni areалу stanowiącego własność rolnika nie mniejszej jak średnia wielkość gospodarstwa w gminie Milejewo, znajdującego się w całości na terenie gminy Milejewo.
  - 2/ dla gospodarstw ogrodniczych przy powierzchni areálu minimum 5 ha znajdującego się w całości na terenie gminy Milejewo,
  - 3/ ustalenia pkt 1 i 2 dotyczą gospodarstw prowadzonych przez rolnika indywidualnego w rozumieniu przepisów o ustroju rolnym,
  - 4/ zapewniony jest dojazd z drogi gminnej lub powiatowej za zgodą zarządcy,
  - 5/ obiekty będą realizowane w nawiązaniu do tradycyjnych form zagrody z uwzględnieniem ust. 1 i 2.
  - 6/ wielkość działki zagrodowej min. 3000 m<sup>2</sup>
  - 7/ odległość od istniejących i projektowanych terenów P i U/P min. 400 m.
6. Normy powierzchniowe jak w ust.5 pkt.1 i 2 nie dotyczą gruntów rolnych nabytych przed wejściem w życie niniejszej uchwały.
7. W bezpośrednim sąsiedztwie zagród istniejących, dopuszcza się wyłącznie dla najbliższych członków rodziny realizację budynków jednorodzinnych na działkach nie przekraczających 0,5 ha. Charakter zabudowy jak dla zabudowy jednorodzinnej zgodnie z § 37.
8. Ustala się zasady systematycznej wymiany pokryć dachów z eternitu na pokrycia z dachówki ceramicznej lub materiałów dachówkopodobnych w odcieniach czerwieni i brązu z zapewnieniem utylizacji materiałów z eternitu zgodnie z obowiązującym prawem.

## ROZDZIAŁ 4

### ZABUDOWA TECHNICZNO-PRODUKCYJNA

#### § 49

Zabudowa techniczno-produkcyjna obejmuje następujące tereny:

- 1) P - zabudowy produkcyjno-składowej,
- 2) P G - eksploatacji piasku.

#### §50

1. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolem P na zabudowę **produkcyjną i składową z dopuszczeniem stacji bazowych telefonii komórkowej.**
2. Tereny jak w ust. 1 dzieli się następująco:
  - 1/ powiązane bezpośrednio z układem osadniczym - w miejscowościach Milejewo, Kamiennik Wielki i Wilkowo,
  - 2/ tereny ofertowe położone we wschodniej części obrębu Majewo.
3. Tereny jak w ust. 2 pkt.1 będą korzystały z systemów istniejących i rozbudowywanych infrastruktury technicznej i drogowej.
4. Tereny jak w ust. 2 pkt. 2 wymagają podjęcia działań na rzecz realizacji infrastruktury technicznej i systemu dróg dojazdowych.
5. Tereny jak w ust. 2 pkt. 2 mogą być alternatywnie przeznaczone na realizację farmy elektrowni wiatrowych z uwzględnieniem ustaleń § 29 ust. 6, 7, 8 i 9.
6. Na terenach jak w ust. 1 dopuszcza się wszystkie rodzaje przemysłu, usług produkcyjnych składów i magazynów z wyjątkiem obiektów, które mogą znacząco wpływać na środowisko wymagających sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko oraz pod warunkiem, że spełnione będą warunki określone w § 9 ust. 1. Ograniczenie nie dotyczy funkcji, które mogą wymagać opracowania raportu oddziaływania na środowisko w rozumieniu przepisów w tym zakresie.
7. Na terenach sąsiadujących z zabudową mieszkaniową należy utrzymać zachowanie standardów jakości w zakresie hałasu i zanieczyszczeń powietrza atmosferycznego.
8. **Dla terenów projektowanych jak w ust. 1 ustala się następujące warunki szczególne:**
  - 1/ wielkość działek wg indywidualnych potrzeb, jednak nie mniejsze jak 5000 m<sup>2</sup>,
  - 2/ maksimum zabudowy powierzchni działki - 50%,
  - 3/ wielkość powierzchni biologicznie czynnej - minimum 30% powierzchni działki, z obowiązkiem obsadzenia jej obrzeży drzewami i krzewami,
  - 4/ nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z § 22.
  - 5/ wysokość zabudowy do dwóch kondygnacji, maksimum 15 m do kalenicy, z wyjątkiem obiektów technologicznych wymagających większej wysokości, którą należy określić w oparciu o studium krajobrazowe, jednak nie wyższa jak 30 m,
  - 6/ rzędne posadzek w dostosowaniu do potrzeb technologicznych,
  - 7/ dachy wszystkich obiektów wg rozwiązań indywidualnych.
9. Przyłącza lub ich zmianę w zakresie wody, energii elektrycznej i telefonii oraz docelowo kanalizacji, należy wykonać wg warunków technicznych określonych przez poszczególnych gestorów sieci z uwzględnieniem ustaleń § 25.

10. Zaopatrzenie w energię ciepłą wg rozwiązań indywidualnych z obowiązkiem realizacji urządzeń ekologicznych, które spełniają normy ochrony środowiska.
11. W obrębie terenów jak w ust. 1 należy zabezpieczyć niezbędną ilość miejsc postojowych. Minimum miejsc postojowych należy określić wg indywidualnych potrzeb, jednak nie mniej jak 5 dla interesantów i 1 na trzech zatrudnionych.

#### § 51

1. **Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolem PG na eksploatację piasku w miejscowości Ogrodniki jak na rysunku.**
2. Teren jak w ust. 1 znajduje się na terenie Parku Krajobrazowego Wysoczyzny Elbląskiej, obowiązują ustalenia z § 15.
3. Eksploatacja terenów jak w ust. 1 może nastąpić wyłącznie w wyniku uzyskania stosownej koncesji.
4. Ustala się, że po zakończeniu eksploatacji oraz w przypadku nie uzyskania koncesji na wydobycie piasku - tereny podlegają rekultywacji poprzez wykonanie stosownej niwelacji, nawiezienie gruntu organicznego i nasadzenie lasu / rekultywacja leśna /.
5. Ogranicza się tereny eksploatacji piasku maksymalnie do 2 ha.

## ROZDZIAŁ 5

### ZIELEŃ I WODY

#### § 52

**Zieleń i wody** obejmują następujące tereny:

- 1) Z P - zieleni urządzonej
- 2) Z N - zieleni naturalnej
- 3) Z I - zieleni izolacyjnej
- 4) Z L - zieleni lasów i zalesień
- 5) Z Lp - plantacji choinek
- 6) Z D - ogrodów działkowych
- 7) Z C - cmentarzy
- 8) W S - wód powierzchniowych śródlądowych

#### § 53

1. **Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolem ZP na zieleni urządzonej**
2. Tereny zieleni urządzonej stanowią parki, skwery i utrzymane murawy - przeznaczone na cele publiczne w centralnych częściach wsi, głównie przy ciekach wodnych i stawach.
3. Na terenie jak w ust. 1 dopuszcza się lokalizowanie urządzeń rekreacyjnych.
4. Przy urządzeniu terenów należy wykluczyć gatunki powodujące stany alergiczne. Zaleca się gatunki zgodne z naturalną predyspozycją terenów.

## § 54

1. **Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolem ZN na zielen naturalną.**
2. Tereny zieleni naturalnej tworzą pas szerokości minimum 5 m, oddzielający tereny leśne w Jagodniku od terenów zabudowy rezydencjonalnej MNR1. Właściciele mają obowiązek okresowego koszenia terenu, bez prawa wygrodzenia terenu. Zieleń ta stanowi naturalną izolację terenów zabudowy od terenu lasu.
3. Tereny zieleni naturalnej w Piastowie pomiędzy terenami turystycznymi UT a jeziorem Troyl - stanowić będą izolację funkcji przy granicy parku krajobrazowego.
4. Inne tereny zieleni naturalnej stanowią grunty pochodzenia organicznego, w obrębie których obowiązują ustalenia § 18 ust.1.

## § 55

1. **Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolem ZI na zielen izolacyjną.**
2. Tereny zieleni jak w ust. 1 zlokalizowane są w różnych częściach obszaru zmiany planu.
3. Zieleń jak w ust. 1 należy projektować stosownie do jej funkcji, zabezpieczając skuteczność jej izolacyjnego działania w ciągu całego roku, poprzez stosowanie gatunków zimozielonych i kompozycje wielopiętrowe.
4. Przy projektowaniu zieleni izolacyjnej wyklucza się gatunki powodujące stany alergiczne. Zaleca się gatunki zgodne z naturalną predyspozycją terenów.
5. Obowiązek realizacji zieleni izolacyjnej ciąży na właścicielu lub użytkowniku terenu, który może powodować uciążliwości.
6. Ustalenia ust. 5 nie dotyczą istniejących dróg, przy których powstaje nowa zabudowa, która wymaga ochrony akustycznej i zgodnie z § 9 ust. 7 wykonanie osłony należy do obowiązków realizujących tą zabudowę.
7. Tereny jak w ust. 6 pozostają własnością osób realizujących nową zabudowę, jeżeli strony nie uzgodnią inaczej.

## § 56

1. **Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolem ZL na zielen lasów i ZLz na zalesienia.**
2. Adaptuje się tereny istniejących lasów.
3. Ustala się następujące główne tereny do zalesień w I etapie.
  - 1/ w części północno-zachodniej Kamiennika Wielkiego,
  - 2/ w części wschodniej - obrębu Majewo,
  - 3/ strefa źródliskowa rzeki Baudy i tereny przy drodze do Kamiennika Wielkiego w Milejewie,
  - 4/ w części zachodniej - obrębu Ogrodniki,
  - 5/ w części wschodniej - obrębu Pomorska Wieś,
  - 6/ w części południowo - zachodniej - obrębu Wilkowo,
  - 7/ w części północnej - obrębu Zajączkowo jako izolację leśną terenów turystycznych i sportowych od drogi nr 504 oraz cieką wodnego,
  - 8/ w części południowo-zachodniej - obrębu Zalesie.

4. Z zalesień jak w ust. 3 wyłącza się tereny gruntów organicznych.
5. W obrębie zmiany planów mogą być prowadzone dalsze zalesienia, ze szczególnym uwzględnieniem gruntów klas V i VI, stref źródliskowych wszystkich cieków wodnych, stoków zagrożonych erozją i w celu tworzenia naturalnej retencji wodnej oraz enklawy gruntów śródleśnych, jeżeli nie są gruntami pochodzenia organicznego.
6. Zalesienia jak w ust. 5 uznaje się za zgodne z planem.
7. Dla terenów jak w ust. 1, do czasu ich zalesienia obowiązują ustalenia jak dla terenów rolnych zgodnie z § 47 i 48.

#### § 57

1. **Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolem ZLp na plantacje choinek.**
2. Ustala się w obrębie obszarów leśnych, zakładanie plantacji choinek w strefie korytarzy technicznych linii 110 i 400 kV, jeżeli względy bezpieczeństwa pracy sprzętu na to pozwolą.

#### § 58

1. **Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolem ZD na ogrody działkowe**
2. Adaptuje się działki przydomowe byłych pracowników państwowych gospodarstw rolnych na ogrody działkowe w obrębie Kamiennik Wielki i uzupełnia się o teren w sąsiedztwie przewidzianej do likwidacji oczyszczalni w Stobojach.
3. W obrębie ogrodów dopuszcza się realizację altan i domków ogrodowych o powierzchni do 30 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, jako obiekty parterowe.

#### § 59

1. **Ustala się przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem ZC na cmentarz.**
2. Teren jak w ust. 1 dotyczy terenów nieczynnych cmentarzy historycznych w Jagodniku oraz przykościelnych w Milejewie i Pomorskiej Wsi, które obejmuje się ochroną.
3. Tereny jak w ust. 2 należy oznaczyć jako element tożsamości gminy.
4. W przypadku ustalenia lokalizacji innych cmentarzy historycznych, należy je objąć pełną ochroną i oznaczyć. Tereny te wyłącza się z zabudowy.

#### § 60

1. **Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolem WS - jako wody powierzchniowe śródlądowe.**
2. Do terenów jak w ust. 1 zalicza się oprócz terenów oznaczonych na rysunkach wszystkie rowy, stawy i cieki wodne.
3. Obowiązuje ścisła ochrona czystości wody dla uzyskania minimum II klasy. Wyklucza się odprowadzanie do terenów jak w ust. 1 i 2 wszelkich zanieczyszczeń

w tym ścieków, gnojowicy, nie oczyszczonych wód deszczowych oraz zanieczyszczonych środkami chemicznymi wód z terenów rolnych.

4. Dla ochrony wód oprócz realizacji zieleni zorganizowanej i zalesień, należy tworzyć pasy zieleni naturalnej oraz ciągi drzew i krzewów z wykluczeniem ciągów dwustronnych wzdłuż rowów i cieków wodnych, które uniemożliwiłyby prace sprzętu melioracyjnego.

## DZIAŁ IV

### PRZEPISY KOŃCOWE

#### § 61

1. Ustala się, że w obszarze objętym zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Milejewo, określoną niniejszą uchwałą oraz rysunkami jak w § 2 ust. 1 - tracą ważność ustalenia uchwały Rady Gminy Milejewo w VII/55/2003 z dnia 18 czerwca 2003 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Milejewo.
2. Wójt określi na rysunkach planu z 2003 r. granice terenów objętych zmianą, w obrębie których obowiązywać będzie niniejsza uchwała.
3. Na pozostałym obszarze gminy w stosunku do ustaleń ust. 2 obowiązywać będzie uchwała Rady Gminy Milejewo Nr VII/55/2003 z dnia 18 czerwca 2003 r. z uwzględnieniem ustaleń § 62.

#### § 62

1. W celu ujednoczenia postępowania na obszarze całej gminy, wprowadza się niżej podane zmiany w treści uchwały Rady Gminy Milejewo nr VII/55/2003 z dnia 18 czerwca 2003 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Milejewo:
  - 1/ w § 19 dodaje się ust. 8 o następującej treści : „ W przypadku likwidacji dotychczasowych funkcji w obiektach kubaturowych infrastruktury technicznej, mogą one być wykorzystane po przebudowie na inne cele, jeżeli nie zostaną naruszone inne ustalenia planu”
  - 2/ w § 23 ust. 1 dodaje się „ i inne realizowane wg potrzeb na terenach wyłączonych z zainwestowania”,
  - 3/ § 25 otrzymuje brzmienie:
    - „1. Elektrownie wiatrowe włączane do krajowej sieci energetycznej mogą być lokalizowane na terenach rolnych, jeżeli spełniają następujące minimalne odległości dla ich wież:
      - a) od pasa drogi krajowej S 22 - 220 m,
      - b) od pozostałych dróg publicznych i linii napowietrznych – jak wysokość wieży plus promień śmigieł / strefa upadku/,

- c) od zabudowań mieszkalnych istniejących oraz granicy terenów projektowanych na funkcje mieszkaniowe - 400 m / ochrona przed hałasem/, jeżeli badania nie wykażą potrzeby zwiększenia tej odległości,
  - d) od stref ochrony konserwatorskiej z wyjątkiem strefy OW, od punktów widokowych i brzegów cieków wodnych – 200 m,
  - e) od lasów, zieleni śródpolnej, mokradeł, bagien i innych terenów możliwego gniazdowania ptaków – w oparciu o badania środowiska i ustalenia raportu oddziaływania na środowisko, jeżeli będzie wymagany,
  - f) od stwierdzonych miejsc gniazdowania ptaków objętych ochroną – 1000m.
2. Ustala się jako obszar najkorzystniejszy w gminie do realizacji farmy elektrowni wiatrowych, tereny położone: pomiędzy drogą wojewódzką nr 504 a drogą krajową S 22.
  3. Ustala się obowiązek wykonania kontrolnych pomiarów hałasu od zrealizowanych elektrowni wiatrowych na ścianach budynków mieszkalnych. Przy przekroczeniu obowiązujących norm dla pory nocnej obowiązuje wykonanie stosownych osłon oraz zwiększenie izolacyjności akustycznej budynków na koszt właściciela elektrowni wiatrowych.
  4. Ustala się za zgodne z planem prowadzenie dróg dojazdowych do wież elektrowni wiatrowych, jak i kabli oraz linii napowietrznych zgodnie z § 20.”
  5. W obszarze Parku Krajobrazowego Wysoczyzny Elbląskiej dopuszcza się łączną wysokość elektrowni wiatrowych poniżej 30 m.
- 4/ skreśla się treść § 36,
  - 5/ w § 42 ust. 1 skreśla się zapis 0 – 15 i zastępuje zapisem „0 - 16”,
  - 6/ w § 42 dodaje się ust. 4 o następującej treści : „ Do zalesień należy także przeznaczyć grunty śródleśne i otoczone lasem, jeżeli nie są gruntami pochodzenia organicznego”,
  - 7/ § 53 ust. 3 pkt. 1 i 2 otrzymuje brzmienie :
    - 1/ dopuszcza się realizację zagród dla gospodarstw rolnych o powierzchni areалу stanowiącego własność rolnika, nie mniejszej jak średnia wielkość gospodarstwa w gminie Milejewo, znajdującego się w całości na terenie gminy Milejewo oraz dla gospodarstw ogrodniczych o powierzchni areálu minimum 5 ha znajdującego się w całości na terenie gminy Milejewo,
    - 2/ ustalenia pkt 1 dotyczą gospodarstw prowadzonych przez rolnika indywidualnego w rozumieniu przepisów o ustroju rolnym.
  - 8/ w § 53 ust. 3 pkt 3 skreśla się słowa : „w projektowanych rezerwatach i w odległości 100m od nich”
2. Ustalenia jak w ust. 1 obowiązują z chwilą wejścia w życie niniejszej uchwały.
  3. Ustalenia jak w ust. 1 pkt 7 nie dotyczą gruntów rolnych nabytych przed wejściem w życie niniejszej uchwały, jeżeli w terminie dwóch lat od wejścia w życie niniejszej uchwały, objęte będą pozwoleniem na budowę.

## § 63

1. Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt. 12 oraz art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się następujące jednorazowe opłaty od wzrostu wartości nieruchomości:

- 1/ wszystkie nowe tereny do zabudowy - 30%,
- 2/ dla pozostałych terenów - nie ustala się.
2. Ustalenia ust. 1 nie dotyczą nieruchomości, które są zbywane przez gminę lub są przeznaczone na cele publiczne.
3. Opłaty są pobierane jednorazowo w przypadku zbycia nieruchomości przez właściciela lub użytkownika wieczystego.
4. Ustalenia ust. 1 obowiązują w okresie pięciu lat od dnia uprawomocnienia planu.

#### § 64

Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 29 lipca 2004 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu / Dz. U. z 2004 r. Nr 178, poz. 1841/ ustala się przynależność ustalonych funkcji terenów do poszczególnych terenów klasyfikowanych wg dopuszczalnych poziomów hałasu:

- 1/ W grupie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:
  - 1) M N R - zabudowa rezydencjonalna
  - 2) M N - zabudowa jednorodzinna,
  - 3) M W - zabudowa wielorodzinna
  - 4) M M - zabudowa mieszana.
- 2/ W grupie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami rzemieślniczymi:
  - 1) M U - zabudowa mieszkaniowo-usługowa.
- 3/ W grupie tereny rekreacyjno-wypoczynkowe poza miastem:
  - 1) U T - tereny usług turystycznych
  - 2) U S - tereny sportu.
- 4/ W grupie tereny zabudowy zagrodowej:
  - 1) R M - zabudowa zagrodowa
  - 2) M R - wiejska zabudowa mieszana
- 5/ W grupie pobytu dzieci i młodzieży:
  - 1) U - zabudowa usługowa w tym szkoły.
- 6/ Pozostałe grupy wg Rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 29 lipca 2004 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu / Dz. U. z 2004 r. Nr 178, poz. 1841/ nie występują.

#### § 65

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Milejewo.

#### § 66

1. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego.
2. Dla potrzeb publikacji pomniejsza się rysunki planu do formatu A4.