



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WARMIŃSKO-MAZURSKIEGO

Olsztyn, dnia 1 lutego 2021 r.

Poz. 479

UCHWAŁA NR XXII/177/2020 RADY GMINY ELBLĄG

z dnia 24 września 2020 r.

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu terenu obrębu geodezyjnego Gronowo Górne.

Na podstawie art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ze zm.) oraz 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 2020 r. poz. 713), w związku z uchwałą Nr XXXIX/291/2018 Rady Gminy Elbląg z dnia 20 września 2018 r. w sprawie przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu terenu obrębu geodezyjnego Gronowo Górne, obejmującego swoim zakresem obszar oznaczony wg załącznika graficznego nr 1 do uchwały

Rada Gminy Elbląg uchwała, co następuje:

§ 1. Stwierdza się, że zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego **dla fragmentu terenu obrębu geodezyjnego Gronowo Górne** nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Elbląg”, uchwalonego uchwałą Nr 165/XXIII/2000 Rady Gminy Elbląg z dnia 29 września 2000 r. z późn. zm.

2. Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego **dla fragmentu terenu obrębu geodezyjnego Gronowo Górne**, w granicach obszaru objętego planem miejscowym określonych na załączniku Nr 1 do niniejszej uchwały w skali 1:1000, **zwaną dalej planem**, a integralne części uchwały stanowią:

- 1) załącznik Nr 1 - rysunek planu w skali 1:1000,
- 2) załącznik Nr 2 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu,
- 3) załącznik Nr 3 - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.

Rozdział 1. Przepisy ogólne

§ 2. Plan obejmuje obszar działek nr nr 149/3, 149/4, 149/5, 150/1, 150/2 i części działki nr 150/3 obręb geodezyjny Gronowo Górne o powierzchni 0,8 ha, położony we wschodniej części gminy Elbląg, we wschodniej części miejscowości Gronowo Górne, po północno wschodniej stronie ulicy Szafirowej, tj. drogi publicznej powiatowej nr 1139N (działki nr 68) Elbląg – Gronowo Górne – dr. kraj. nr 7.

§ 3. Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej, oznaczony literami **MNU**;
- 2) teren drogi wewnętrznej, oznaczony literami **KDW**.

§ 4. 1. Dla każdego wydzielonego liniami rozgraniczającymi terenu, oznaczonego symbolem, obowiązują jednocześnie ustalenia ogólne określone w **Rozdziale 2** i ustalenia szczegółowe określone w **Rozdziale 3** dla danego terenu.

2. Do obowiązujących ustaleń planu należą następujące oznaczenia graficzne:

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 3) symbole i określenia przeznaczenia terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi;
- 4) wymiarowanie.

3. Do elementów informacyjnych, niebędących ustaleniami planu miejscowego, należy następujące oznaczenie graficzne: kierunki przebiegu drogi publicznej powiatowej nr 1139N.

§ 5. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **uchwale** - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy;
- 2) **rysunku planu** - należy przez to rozumieć rysunek planu miejscowego na mapie sytuacyjno - wysokościowej w skali 1:1000, stanowiący załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały;
- 3) **obszarze planu** - należy przez to rozumieć obszar zawarty w granicach obszaru objętego planem miejscowym;
- 4) **liniach rozgraniczających** - należy przez to rozumieć linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 5) **maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię ograniczającą fragment terenu, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków i wiat, ale linia ta nie dotyczy kondygnacji podziemnych oraz takich elementów jak gzymsy, wykusze, okapy dachu, balkony lub daszki nad wejściem, które mogą być wysunięte przed linię zabudowy do 1,5 m, a także takich części budynku jak ganki wejściowe i wiatrołapy o powierzchni do 6,0 m², tarasy, schody zewnętrzne, pochylnie lub rampy;
- 6) **terenie** - należy przez to rozumieć teren wyznaczony na rysunku planu miejscowego liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem składającym się z liczby wskazującej kolejny numer terenu oraz liter określających rodzaj przeznaczenia i sposób zagospodarowania terenu;
- 7) **dachu płaskim** - należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci nie większym niż 12°;
- 8) **przepisach odrębnych** - należy przez to rozumieć przepisy ustaw, aktów wykonawczych oraz prawa lokalnego.

Rozdział 2.

Ustalenia ogólne - Przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów

§ 6. 1. Przeznaczenie terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **1 MNU**, na którym obowiązują szczegółowe zasady zagospodarowania określone w § 7;
- 2) teren drogi wewnętrznej, oznaczony na rysunku planu symbolem **2 KDW**, na którym obowiązują szczegółowe zasady zagospodarowania określone w § 8.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) zagospodarowanie terenów w obszarze planu musi uwzględniać istniejące przebiegi sieci infrastruktury technicznej, z zachowaniem odległości od tych sieci wymaganych przepisami odrębnymi i normami oraz możliwości dostępu w celu napraw i konserwacji – dopuszcza się przebudowy w/w sieci lub likwidację sieci wyłączonych z eksploatacji;
- 2) w obszarze planu dopuszcza się budowę:
 - a) urządzeń budowlanych związanych z realizowanymi obiektami budowlanymi;
 - b) sieci uzbrojenia terenu z uwzględnieniem przepisów odrębnych.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) ustala się zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, wymienionych w przepisach odrębnych;
- 2) zakaz, wymieniony w **pkt 1**, nie dotyczy inwestycji telekomunikacyjnych realizowanych zgodnie z przepisami odrębnymi oraz niezbędnych sieci uzbrojenia terenu;
- 3) należy przyjąć dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 4) gospodarka odpadami winna odbywać się zgodnie z obowiązującymi wymaganiami przepisów odrębnych;
- 5) projektowane użytkowanie i zagospodarowanie terenu nie może stanowić źródła zanieczyszczeń dla środowiska wodno – gruntowego - należy zastosować takie rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne, aby przeciwdziałać zagrożeniom środowiskowym;
- 6) ustala się nakaz ochrony gatunków dziko występujących roślin, zwierząt i grzybów oraz ich siedlisk przyrodniczych objętych ochroną, z dopuszczeniem odstępstwa od zakazów obowiązujących w stosunku do gatunków chronionych z uwzględnieniem przepisów odrębnych;
- 7) wody opadowe i roztopowe z utwardzonych nawierzchni dróg, parkingów, placów manewrowych i innych zanieczyszczonych, a także inne ścieki, przed odprowadzeniem do odbiornika muszą spełniać wymagania określone w przepisach odrębnych.

4. **Zasady kształtowania krajobrazu:** nie występuje potrzeba określenia.

5. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:** nie ustala się z uwagi na brak występowania obiektów zabytkowych, parków kulturowych, stref ochrony konserwatorskiej i archeologicznej.

6. **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:** nie ustala się z uwagi na brak występowania obszarów przestrzeni publicznych.

7. **Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalna i minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalna wysokość zabudowy, minimalna liczba miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów:**

- 1) obowiązują zasady ustalone w § 7 ust. 4 uchwały dla terenu wymienionego w **ust. 1 pkt 1**;
- 2) dopuszcza się podpiwniczenia;
- 3) z uwagi na położenie w rejonie lotniska w Elblągu wysokość budowli w obszarze planu nie może przekroczyć dopuszczalnej wysokości określonej w przepisach odrębnych.

8. **Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych**

w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa:

nie ustala się ze względu na brak przedmiotu ustaleń.

9. **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:** nie występuje potrzeba określenia.

10. **Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:** ustala się obowiązek: uwzględnienia stref kontrolowanych dla istniejących i projektowanych gazociągów zgodnie z przepisami odrębnymi.

11. **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:**

- 1) ustala się powiązanie obszaru planu z zewnętrznym układem komunikacyjnym poprzez ulicę

Szafirową, tj. drogę publiczną powiatową nr 1139N (działkę nr 68) Elbląg – Gronowo Górne

– dr. kraj. nr 7;

- 2) zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci wodociągowej, z której należy zapewnić odpowiednią ilość wody dla celów przeciwpożarowych do zewnętrznego gaszenia pożaru dla terenu i obiektów zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) odprowadzenie ścieków docelowo do gminnego systemu kanalizacji - do czasu powstania systemu zbiorczej kanalizacji dopuszcza się stosowanie rozwiązań zgodnych z przepisami odrębnymi;
- 4) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych docelowo projektowaną kanalizacją deszczową do odbiornika lub indywidualnie na terenie działki z uwzględnieniem zapisu w ust. 3 pkt 7
– dopuszcza się odprowadzenie niezanieczyszczonych wód opadowych i roztopowych bezpośrednio do gruntu w granicach działki, z możliwością gromadzenia ich w zbiornikach w celu późniejszego wykorzystania;
- 5) budowa systemów telekomunikacyjnych, w tym szerokopasmowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej z uwzględnieniem przepisów odrębnych;
- 7) dopuszcza się docelowe zaopatrzenie w gaz ziemny;
- 8) zaopatrzenie w ciepło z wykorzystaniem źródeł indywidualnych w oparciu o niskoemisyjne lub nieemisyjne systemy ogrzewania.

12. **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów:** nie określa się ze względu na brak potrzeby takiego zagospodarowania.

13. **Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:** dla wszystkich terenów w obszarze planu ustala się stawkę w wysokości 30%.

Rozdział 3.

Ustalenia szczegółowe – Karty terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi

§ 7. Karta terenu 1 MNU (powierzchnia terenu – 0,76 ha).

1. **Przeznaczenie terenu:** ustala się dwa równorzędne przeznaczenia terenu, które można realizować niezależnie lub łącznie:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) teren zabudowy usługowej.

2. **Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:** dopuszcza się:

- a) budowę budynków mieszkalnych jednorodzinnych, usługowych lub mieszkalno – usługowych;
- b) budowę budynków gospodarczych, garaży i wiat - wolnostojących lub dobudowanych do budynków;
- c) wszelką działalność usługową (w tym handlową) spełniającą wymogi określone w **ust. 3 i § 6 ust. 3 pkt 1-2.**

3. **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:**

- 1) zasięg uciążliwości prowadzonej działalności usługowej winien być ograniczony do granic terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny, a prowadzona działalność usługowa nie może powodować pogorszenia warunków użytkowania sąsiednich terenów, w szczególności budynków mieszkalnych i lokali przeznaczonych na pobyt ludzi;
- 2) należy wykluczyć lokalizowanie zakładów usługowych stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi;
- 3) działalność usługową należy prowadzić przy zastosowaniu rozwiązań organizacyjnych, technicznych i technologicznych ograniczających negatywne oddziaływanie tych obiektów na otoczenie,

w szczególności na sąsiednie budynki i lokale przeznaczone na pobyt ludzi, a uciążliwości z nimi związane powinny być ograniczone do granic terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny.

4. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) intensywność zabudowy - od 0,01 do 1,0;
- 2) powierzchnia zabudowy do 40% powierzchni działki,;
- 3) minimalny udział powierzchni działki biologicznie czynnej - 30% powierzchni działki budowlanej;
- 4) wysokość zabudowy:
 - a) budynki mieszkalne, usługowe i mieszkalno – usługowe o wysokości do III kondygnacji nadziemnych i do 13,0 m;
 - b) budynki gospodarcze, garaże i wiaty parterowe o wysokości do 5,5 m;
- 5) ustalenia w zakresie minimalnej liczby miejsc do parkowania i sposób ich realizacji:
 - a) na każdej z wydzielonych działek budowlanych należy przewidzieć:
 - w przeliczeniu na jedno mieszkanie co najmniej 1 miejsce lub garaż dla samochodów użytkowników stałych i 1 miejsce lub garaż dla samochodów użytkowników przebywających okresowo;
 - w przypadku działalności handlowej nie mniej niż 1 miejsce na każde 30 m² powierzchni użytkowej usług lub 10 m² powierzchni sprzedaży i min. 2 miejsca na 10 zatrudnionych;
 - w przypadku działalności usługowej innej niż handlowa nie mniej niż 2 miejsca na 5 zatrudnionych;
 - miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - b) w przypadku zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej podlegają sumowaniu ilości miejsc ustalone odrębnie dla ilości mieszkań, powierzchni użytkowej usług i powierzchni sprzedaży;
 - c) miejsca do parkowania mogą być realizowane jako naziemne, wkomponowane w zagospodarowanie terenu, lub jako wbudowane w budynki;
- 6) ustala się maksymalną nieprzekraczalną linię zabudowy tak jak wrysowano na rysunku planu, tj. w odległościach 4,0 m i 6,0 m od linii rozgraniczających przylegających dróg;
- 7) dachy:
 - a) na budynkach mieszkalnych jednorodzinnych, usługowych i mieszkalno – usługowych płaskie lub dwuspadowe o połaciach symetrycznych i kącie nachylenia od 20° do 50°;
 - b) na budynkach gospodarczych, garażach i wiatkach płaskie lub dwuspadowe o symetrycznym kącie nachylenia połaci od 20° do 35°, a na dobudowanych do budynków dopuszcza się także jednospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 20° do 35°;
- 8) pokrycie dachu dachówką ceramiczną lub materiałami przypominającymi wyglądem w/w pokrycie, a dla dachu płaskiego rodzaju pokrycia nie ustala się;
- 9) ustala się zakaz stosowania pokrycia dachu o kolorystyce jaskrawej i niebieskiej.

5. Zasady obsługi w zakresie komunikacji: ustala się obsługę komunikacyjną z drogi wewnętrznej **2 KDW** z przylegających do obszaru planu dróg (działek nr 149/6 i nr 147) oraz ulicy Szafirowej, tj. drogi publicznej powiatowej nr 1139N (działki nr 68).

6. Minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 0,07 ha.

§ 8. Karta terenu 2 KDW (powierzchnia terenu – 0,04 ha)

1. Przeznaczenie terenu: teren drogi wewnętrznej.

2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- 1) ustala się szerokości drogi wewnętrznej min. 6,0 m tak jak wykreślono na rysunku planu;
- 2) dopuszcza się realizację drogi wewnętrznej, o której mowa w **pkt 1**, w postaci ciągu pieszo – jezdnego.

3. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej: ustala się powiązanie komunikacyjne drogi wewnętrznej z ulicą Szafirową, tj. drogą publiczną powiatową nr 1139N.

Rozdział 4. Przepisy końcowe

§ 9. W zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu obrębu geodezyjnego Gronowo Górne, uchwalonej uchwałą nr XII/71/2015 Rady Gminy Elbląg z dnia 22 października 2015 r. (Dz. Urz. Woj. Warm. – Maz. z dnia 11 grudnia 2015 r. poz. 4878), tracą moc ustalenia w granicach obszaru objętego planem miejscowym określonych na rysunku planu, stanowiącym załącznik Nr 1 do uchwały, w obrębie których wprowadza się ustalenia niniejszej uchwały.

§ 10. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Elbląg.

§ 11. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym województwa Warmińsko-Mazurskiego.

Przewodnicząca Rady Gminy
Elbląg

Barbara Bruzdewicz

Załącznik Nr 1

do uchwały Nr XXII/177/2020
Rady Gminy Elbląg
z dnia 24 września 2020 r.

GMINA ELBLĄG
ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU Zagospodarowania Przestrzennego
Dla Fragmentu Terenu Obręb Geodezyjnego Gronowo Górne
(Działy nr 149/3, 149/4, 149/5, 150/1, 150/2 i część działki nr 150/3)
Rysunek Planu 1:1000

Powierzchnia planu – 0,80 ha

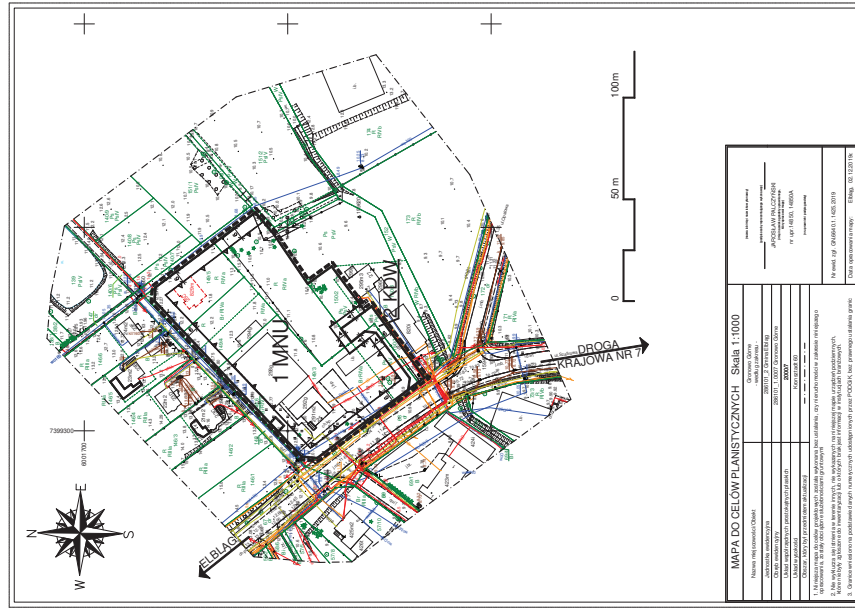
- LEGENDA:**
- GRENICE OBSZARU OBRĘTU PLANEM MIEJSCOWYM
 - GRENICE OBSZARU MIASTECZKOWEGO
 - LINIE WYKAZUJĄCE PRZEKROSIENIA WZMUSZCZAJĄCE
 - LINIE WYKAZUJĄCE ZAGROZĄCZAJĄCE WŁASNOŚCI
 - MAKSYMALNA NIEPRZEKAZALNA ZABUDOWA
 - TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ, JEDNOKOBIETNICZEJ I USŁUGOWEJ
 - TERENY DROGI WYMARTWIONEJ
 - WYMARTWIONE
 - ELEMENTY INFORMACYJNE NIEBUDOWE USTALENIA PLANU MIEJSCOWEGO
 - KIERUNKI PRZEBIEGU DROGI PUBLICZNEJ POWATOWEJ NR 128A

WYRSZĘCZKI UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY ELBLĄG



ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU Zagospodarowania Przestrzennego
Dla Fragmentu Terenu Obręb Geodezyjnego Gronowo Górne

| | | | |
|-----------------|--|--|--|
| Projektant | OBZAS SPÓRZĄDZAJĄCY PLAN: Wójt Gminy Elbląg | | |
| Opis techniczny | Uprawniony do sporządzenia planu miejscowego | | |
| Pracownik | zgodnie z art.5 pkt. 1. ustawy | | |
| Skala | 1:1000 | | |
| Data | 2020 rok | | |



| | | | |
|-----------------|--|--|--|
| Projektant | OBZAS SPÓRZĄDZAJĄCY PLAN: Wójt Gminy Elbląg | | |
| Opis techniczny | Uprawniony do sporządzenia planu miejscowego | | |
| Pracownik | zgodnie z art.5 pkt. 1. ustawy | | |
| Skala | 1:1000 | | |
| Data | 2020 rok | | |

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XXII/177/2020

Rady Gminy Elbląg

z dnia 24 września 2020 r.

Załącznik nr 2

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu terenu obrębu geodezyjnego Gronowo Górne.

W okresie wyłożenia projektu zmiany planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu w dniach **od 22 maja 2020 r. do 24 czerwca 2020 r.** (z wyjątkiem sobót, niedziel i świąt) oraz w terminie 14 dni po tym okresie, tj. do dnia 08 lipca 2020 r., **nie wniesiono żadnych uwag.**

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XXII/177/2020
Rady Gminy Elbląg
z dnia 24 września 2020 r.

Załącznik Nr 3

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji
z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich
finansowania do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla
fragmentu terenu obrębu geodezyjnego Gronowo Górne.**

Realizacja zamierzeń inwestycyjnych określonych w projekcie zmiany miejscowego planu
nie wymaga ponoszenia kosztów z budżetu gminy na wykonanie inwestycji z zakresu infrastruktury
technicznej, które są zadaniami własnymi gminy.

UZASADNIENIE**Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r.
o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,**

do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu terenu obrębu geodezyjnego Gronowo Górne uchwalonego uchwałą Nr XXII / 177/ 2020
Rady Gminy Elbląg z dnia 24 września 2020 r.

Uchwałą Nr XXXIX/291/2018 z dnia 20 września 2018 r. Rada Gminy Elbląg zobowiązała Wójta Gminy Elbląg do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu terenu obrębu geodezyjnego Gronowo Górne.

Opracowaniem objęto obszar o powierzchni 0,8 ha, położony we wschodniej części gminy Elbląg, we wschodniej części miejscowości Gronowo Górne, po północno wschodniej stronie ulicy Szafirowej, tj. drogi publicznej powiatowej nr 1139N (działki nr 68) Elbląg – Gronowo Górne – dr. kraj. nr 7.

W w/w obszarze obowiązują ustalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu obrębu geodezyjnego Gronowo Górne, uchwalonej uchwałą nr XII/71/2015 Rady Gminy Elbląg z dnia 22 października 2015 r. (Dz. Urz. Woj. Warm. – Maz. z dnia 11 grudnia 2015 r. poz. 4878).

Celem opracowania zmiany planu jest aktualizacja obowiązującej zmiany planu w granicach objętych opracowaniem planu miejscowego i weryfikacja jej zapisów w zakresie przeznaczenia terenu i warunków urbanistycznych, związanych z dostosowaniem do zmienionych potrzeb.

Teren wyznaczony w granicach obszaru objętego planem miejscowym, zgodnie z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Elbląg”, uchwalonego uchwałą Nr 165/XXIII/2000 Rady Gminy Elbląg z dnia 29 września 2000 r., leży

w strefie SIV, tj. w obszarze podmiejskiej strefy osadniczej obejmującym wsie Gronowo Górne, Nowina, Komorowo Żuławskie, Kazimierzowo.

W związku z powyższym, przeznaczenie terenu pod zabudowę usługową spełnia wymóg art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, gdyż nie narusza ustaleń w/w „Studium” poprzez zgodność z polityką przestrzenną gminy określoną w „Studium”, które wiąże wewnętrznie organ gminy w jej planach przy sporządzaniu projektów planów miejscowych.

Po uprawomocnieniu się przedmiotowej zmiany planu w/w obowiązująca zmiana planu zgodnie z art. 34 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym utraci moc w części, w granicach obszaru objętego planem miejscowym, w obrębie których będą obowiązywały ustalenia przedmiotowej zmiany planu.

Po przeprowadzeniu procedury planistycznej, zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a także strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, zgodnie z ustawą z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, projekt planu został przedstawiony do uchwalenia wraz z rozstrzygnięciem rozpatrzenia uwag i rozstrzygnięciem o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.

1. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2:

- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury - zostały uwzględnione poprzez ustalenie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego w § 6 ust. 2 wraz z

zasadami ustalonymi w *Rozdziale 3* uchwały dla poszczególnych terenów, oraz zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy jako wskaźnika powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalnej wysokości zabudowy, minimalnej liczby miejsc do parkowania w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linii zabudowy i gabarytów obiektów w § 6 ust. 7 wraz z zasadami ustalonymi w § 7 ust. 4 dla terenu 1 MNU;

2) walory architektoniczne i krajobrazowe - zostały uwzględnione poprzez ustalenie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego w § 6 ust. 2 wraz z zasadami ustalonymi w *Rozdziale 3* uchwały dla poszczególnych terenów, zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu w § 6 ust. 3 i dodatkowo w § 7 ust. 3 dla terenu 1 MNU, a także zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu w § 6 ust. 7 i dodatkowo w § 7 ust. 4 dla terenu 1 MNU;

3) wymagania:

a) ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami - zostały uwzględnione poprzez ustalenie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu w § 6 ust. 3 i dodatkowo w § 7 ust. 3 dla terenu 1 MNU, minimalnego udziału powierzchni działki biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej w § 7 ust. 4 pkt 3 dla terenu 1 MNU oraz zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej w § 6 ust. 11;

b) ochrony gruntów rolnych i leśnych - teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne w kontekście przepisów ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1161);

c) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej nie ustalono z uwagi na brak występowania obiektów zabytkowych, parków kulturowych, stref ochrony konserwatorskiej i archeologicznej;

d) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych - zostały uwzględnione poprzez ustalenie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego w § 6 ust. 2 wraz z zasadami ustalonymi w *Rozdziale 3* uchwały dla poszczególnych terenów, zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu w § 6 ust. 3 i dodatkowo w § 7 ust. 3 dla terenu 1 MNU, zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu w § 6 ust. 7 i dodatkowo w § 7 ust. 4 dla terenu 1 MNU, w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposobu ich realizacji, a także zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej w § 6 ust. 11;

e) walory ekonomiczne przestrzeni - zostały uwzględnione poprzez ustalenie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego w § 6 ust. 2 wraz z zasadami ustalonymi w *Rozdziale 3* uchwały dla poszczególnych terenów, zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu w § 6 ust. 3 i dodatkowo w § 7 ust. 3 dla terenu 1 MNU, zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu w § 6 ust. 7 i dodatkowo w § 7 ust. 4 dla terenu 1 MNU, zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej w § 6 ust. 11, stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w § 6 ust. 13;

- f) prawo własności - uszanowano prawo do własności wynikające z art. 64 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej oraz z art. 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w którym zapisano, że każdy ma prawo w granicach określonych ustawą do zagospodarowania terenu, do którego ma tytuł prawny, zgodnie z warunkami ustalonymi w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego terenu, jeżeli nie narusza to chronionego prawem interesu publicznego osób trzecich - w okresie wyłożenia projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu w dniach od 22 maja 2020 r. do 24 czerwca 2020 r. (z wyjątkiem sobót, niedziel i świąt) oraz w terminie 14 dni po tym okresie, tj. do dnia 08 lipca 2020 r., nie wniesiono żadnych uwag;
- g) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa - z uwagi na położenie w rejonie lotniska w Elblągu ustalono, że wysokość budowli w obszarze planu nie może przekroczyć dopuszczalnej wysokości określonej w przepisach odrębnych, ponadto projekt planu został uzgodniony przez właściwe organy wojskowe, ochrony granic i bezpieczeństwa państwa ;
- h) potrzeby interesu publicznego - zostały uwzględnione poprzez ustalenie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu w § 6 ust. 3 i dodatkowo w § 7 ust. 3 dla terenu 1 MNU oraz zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej w § 6 ust. 11;
- i) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych - zostały uwzględnione poprzez ustalenie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej w § 6 ust. 11;
- j) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej - opisano w uzasadnieniu zgodnie z art. 42 pkt 2 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, zawierającym informacje o udziale społeczeństwa w postępowaniu oraz o tym, w jaki sposób zostały wzięte pod uwagę i uwzględnione uwagi i wnioski zgłoszone w związku z udziałem społeczeństwa;
- k) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych - procedura planistyczna została przeprowadzona zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wraz ze strategiczną oceną oddziaływania na środowisko zgodnie z ustawą z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko;
- l) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności - została uwzględniona poprzez ustalenie zasady zaopatrzenia w wodę z projektowanej gminnej sieci wodociągowej w § 6 ust. 11 pkt 2.

2. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 3.

Aktualizacja obowiązującej zmiany planu w granicach objętych opracowaniem planu miejscowego i weryfikacja jej zapisów w zakresie przeznaczenia terenu i warunków urbanistycznych, związanych z dostosowaniem do zmienionych potrzeb, pozwoli właścicielowi na rozwój planowanych inwestycji.

Dostosowanie się w przypadku przyszłej działalności do zaleceń planu warunkuje prawidłowy przebieg prowadzonych inwestycji, zarówno w fazie realizacji jak i przyszłej

eksploatacji, zgodny z ustaleniami planu, które równoważą interes publiczny z interesem prywatnym.

W trakcie postępowania z udziałem społeczeństwa nie zostały zgłoszone na piśmie żadne uwagi i wnioski.

3. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 4.

Sytuowanie nowej zabudowy uwzględnia wymagania ładu przestrzennego, efektywne gospodarowanie przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni poprzez:

- 1) niezmienną transportochłonność układu przestrzennego,
- 2) wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu na dotychczasowych zasadach,
- 3) zapewnianie dotychczasowych rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów istniejącymi drogami publicznymi i powiązаныmi z nimi drogami wewnętrznymi istniejącymi i projektowanymi,
- 4) planowanie i lokalizowanie nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz. U. Nr 166, poz. 1612 oraz z 2005 r. Nr 17, poz. 141), w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy.

4. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2.

W „Ocenie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Elbląg oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na obszarze Gminy”, przyjętej uchwałą **Nr XXX/230/2017 Rady Gminy Elbląg z dnia 09 listopada 2017 r.**, w części dot. obszarów wskazanych do opracowania planów zagospodarowania przestrzennego zapisano, że „W interesie społecznym i ekonomicznym wskazane jest również opracowanie planów wnioskowanych na pojedyncze działki lub zmiana obowiązujących już planów”.

W związku z powyższym opracowanie planu jest zgodne z zapisami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

5. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Uchwalenie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego będzie miało w przyszłości pozytywny wpływ na budżet Gminy Elbląg, gdyż gmina pozyska wyższe dochody związane ze wzrostem podatku od nieruchomości.