

**UCHWAŁA Nr IV/21/07
Rady Gminy Elbląg**

z dnia 8 lutego 2007 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenu obrębu
geodezyjnego Gronowo Górne w gminie Elbląg przy ul. Nefrytowej.**

(Olsztyn, dnia 6 kwietnia 2007 r.)

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80 poz. 717, z 2004r. Nr 6, póź. 41 i Nr 141, póź. 1492, z 2005 r. Nr 113, póź. 954 i Nr 130, póź. 1087, z 2006 r. Nr 45, póź. 319, Nr 225 póź.1635) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, póź. 1591, z 2002 r. Nr 23, póź. 220, Nr 62, póź. 558, Nr 113, póź. 984, Nr 153, póź. 1271 i Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, póź. 717, Nr 162, póź 1568, z 2004 r. Nr 102, póź 1055, Nr 116, póź. 1203: z 2005 r. Nr 172 póź. 1441, Nr 175 póź 1457, z 2006 r. Nr 17 póź. 128) Rada Gminy Elbląg stwierdzając zgodność planu z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Elbląg (Uchwała Nr 165/XXIH/2000 Rady Gminy z dnia 29 września 2000 r.) uchwała, co następuje:

PRZEPISY OGÓLNE

§ 1. 1. Uchwała się "Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części terenu obrębu geodezyjnego Gronowo Górne w gminie Elbląg przy ul. Nefrytowej", tj. obszaru położonego pomiędzy ulicami Nefrytową a Opalową w Gronowie Górnym.

2. Granice obszaru objętego ustaleniami planu przedstawia rysunek planu w skali 1:1000 - załącznik graficzny Nr 1 do niniejszej uchwały, który stanowi integralną część planu.

3. Plan zawiera ustalenia w zakresie określonym w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oprócz zagadnień niewystępujących na terenie objętym ustaleniami planu: ochrony terenów górniczych, a także tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

4. Rozstrzygnięcia w sprawie rozpatrzenia uwag do projektu planu zawiera załącznik Nr 2 do uchwały.

5. Sposób realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań gminy i zasadach finansowania stanowi załącznik Nr 3 do uchwały.

6. W sprawach nie regulowanych niniejszą uchwałą zastosowanie mają przepisy szczególne, odnoszące się do obszaru objętego ustaleniami planu.

§ 2. Następujące oznaczenia graficzne w rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- a) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- b) linie rozgraniczające tereny o tym samym sposobie użytkowania,
- c) symbole literowo-cyfrowe przyporządkowane poszczególnym jednostkom planu,
- d) nieprzekraczalne linie zabudowy,
- e) projektowana zieleń wysoka oraz strefa zieleni izolacyjnej.

§ 3. Ilekcóż w niniejszej uchwale mowa jest o:

- 1) uchwale, planie i rysunku planu bez dodatkowych określeń - rozumie się przez to odpowiednio: niniejszą uchwałą, miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego uchwalony niniejszą uchwałą i załącznik graficzny do niniejszej uchwały,
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy - należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie określające dopuszczalną lokalizację najbliższej ustawionej ściany zewnętrznej budynku,
- 3) przepisach szczególnych - oznacza to inne przepisy obowiązujących ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych,
- 4) działce budowlanej - rozumie się przez to nieruchomości gruntową lub działkę gruntu, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych wynikające z odrębnych przepisów i ustaleń niniejszego planu,
- 5) wysokość zabudowy - należy przez to rozumieć wysokość budynku określoną w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,

- 6) funkcji uciążliwej - należy przez to rozumieć obiekty lub urządzenia (instalacje), których normalne funkcjonowanie:
 - powoduje zanieczyszczenie środowiska, rozumianego tak, jak określa art. 3 pkt. 49 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. - Prawo ochrony środowiska (Dz. U. Nr 62, poz. 627 - tekst jednolity Dz. U. Nr 129/2006, póź.902),
 - jest źródłem uciążliwych oddziaływań, powodujących przekroczenie standardów jakości środowiska poza terenem, dla którego ich użytkownik ma tytuł prawny.
- 7) powierzchni biologicznie czynnej - należy przez to rozumieć powierzchnię terenu pozostającą aktywną przyrodniczo, czyli pokrytą warstwą gleby z roślinnością naturalną lub urządzoną i pielęgnowaną.

§ 4. 1. Ustala się podział obszaru objętego planem na jednostki funkcjonalne zawierające tereny o różnych zasadach zabudowy i zagospodarowania terenu, wydzielone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczone symbolami literowo-cyfrowymi. Zasady zabudowy i zagospodarowania dla wyróżnionych jednostek zawarte są w przepisach szczegółowych uchwały.

2. Linie rozgraniczające, o których mowa w ust. 1, poprowadzono po funkcjonujących liniach podziałów geodezyjnych lub należy wyznaczyć je geodezyjnie w projekcie podziału gruntu, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 5. W planie określa się przeznaczenie terenów:

- 1) Zabudowy produkcyjnej, oznaczonych na rysunku planu symbolem PSB,
- 2) Zieleni izolacyjnej, oznaczonych na rysunku planu symbolem ZI,
- 3) Wód powierzchniowych, oznaczonych na rysunku planu symbolem W.

Ustala się następujące formy i zasady ochrony zasobów przyrodniczych:

- a) zachowanie i pielęgnacja strefy zieleni wzdłuż ciek wód w południowej części terenu,
- b) zachowanie i pielęgnacja istniejącej zieleni wysokiej z wyjątkiem tych jej elementów, które znajdują się w obrysie projektowanych obiektów budowlanych,
- c) utworzenie strefy zieleni wzdłuż północnych granic terenu pełniące funkcję ochronną i buforową pomiędzy terenami przemysłowymi a terenami rolniczymi i rekreacyjnymi,
- d) utworzenie pasa zieleni ochronnej wzdłuż wschodniej granicy terenu.

§ 7. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska.

1. Na całym obszarze objętym ustaleniami planu wyklucza się funkcjonowanie instalacji, których eksploatacja może powodować przekroczenie standardów jakościowych środowiska poza terenem, do którego ich użytkownik posiada tytuł prawny.
2. Nakazuje się redukcję emisji i zagrożeń niebezpiecznych dla zdrowia ludzi oraz środowiska do poziomu wymaganego przepisami szczególnymi.
3. Na całym obszarze obowiązuje ochrona wód powierzchniowych (ilościowa i jakościowa).
4. Realizacja rozwiązań technicznych zabezpieczających wodę w cieku przed dopływem zanieczyszczeń z terenu PSB.
5. Stabilizacja skarp w trakcie i po rekultywacji terenów wyrobiskowych.
6. Przy realizacji obiektów kubaturowych i urządzeń infrastruktury należy uwzględnić ochronę walorów krajobrazowych.
7. Ustala się stosowanie odpowiednich rozwiązań technicznych w celu eliminacji ponadnormatywnego hałasu.

§ 8. 1. Ustala się następujące zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

- a) zaopatrzenie w energię elektryczną i gaz odbywać się może wyłącznie w ramach przyjętych w gminie systemów,
 - b) zaopatrzenie w wodę odbywać się może w ramach przyjętego w gminie systemu, dopuszcza się realizację ujęć w obszarze planu, jeżeli nie stanowi to naruszenia funkcji podstawowej terenu,
 - c) odprowadzenie ścieków do istniejącej biologicznej oczyszczalni ścieków, przy zapewnieniu pełnej ochrony ziemi oraz wód powierzchniowych, docelowo do sieci kanalizacyjnej miasta Elbląga na zasadach określonych przez gestora sieci,
 - d) wody opadowe z powierzchni utwardzonych należy odprowadzać do lokalnej kanalizacji deszczowej po uprzednim podczyszczeniu przez odpowiednie urządzenia w stopniu przewidzianym w przepisach szczególnych,
 - e) do ogrzewania pomieszczeń może być stosowana energia uzyskiwana z lokalnych i indywidualnych urządzeń wykorzystujących nieuciążliwe dla środowiska paliwa i nośniki energii.
2. Ustala się następujące warunki budowy sieci infrastruktury technicznej:
 - a) wszystkie sieci wykonywać należy jako podziemne.
 3. Ustala się następujące zasady gospodarki odpadami stałymi:
 - a) utylizację odpadów przeprowadzać zgodnie z obowiązującymi przepisami ochrony środowiska,

- b) zasady postępowania z odpadami niebezpiecznymi powinny być zgodne z odpowiednimi przepisami i z gminnym planem gospodarki odpadami.

PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE

§ 9. 1. Ustala się teren techniczno-produkcyjny oznaczony na rysunku planu symbolem PSB.

2. Przeznaczenie podstawowe terenu, o którym mowa w ust. 1:

zabudowa techniczno-produkcyjna obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i biur związanych z ich działalnością, bazy transportowe, bazy logistyczne, bazy budowlane, a także niezbędna infrastruktura techniczna, instalacje ochrony środowiska, komunikacja wewnętrzna oraz miejsca parkingowe.

3. Przeznaczenie dopuszczone na terenie jednostki PSB to:

- 1) funkcje komercyjne, hurtownie przy warunku nie zakłócania procesu technologicznego funkcji podstawowej, mieszkania dla nadzoru zakładów,
- 2) warunki dopuszczenia przeznaczenia określonego w ust. 3:
 - a) dostosowanie do charakteru i wymagań przeznaczenia podstawowego,
 - b) przeznaczenie określone w ust. 3 realizować bez kolizji z przeznaczeniem podstawowym,
 - c) zabezpieczenie dostępu komunikacyjnego.

4. Zasady zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem PSB:

- 1) Ochrona środowiska i krajobrazu
 - a) zasady ochrony środowiska zgodnie z ustaleniami § 7,
 - b) minimalna wielkość terenu biologicznie czynnego jednostki oraz poszczególnych działek budowlanych znajdujących się w tej jednostce - 15% (patrz § 3 pkt 7),
 - c) w granicach terenu utworzyć pas zieleni ochronnej wzdłuż ul. Nefrytowej z gatunków roślin o właściwościach izolacyjnych,
 - d) na oznaczonym na rysunku terenie przeznaczonym do rekultywacji (teren zdegradowany z występującymi rejonami zagrożenia osuwaniem się mas ziemnych) - realizacja zabudowy może nastąpić po jej wykonaniu. W ramach rekultywacji przeprowadzić niezbędną niwelację terenu, rekultywację należy przeprowadzić zgodnie z wcześniej opracowanym projektem,
 - e) przy rekultywacji należy uwzględnić możliwość lokalizacji produkcyjnej zabudowy wielkokubaturowej,
 - f) stabilizacja skarp ukształtowanych generalnie w proporcji 1.2 po rekultywacji głównie roślinnością o układzie wielopiętrowym, maksymalne nachylenie skarp 45%,
 - g) do czasu przeprowadzenia rekultywacji skarpy należy skutecznie zabezpieczyć przed osuwaniem się mas ziemnych,
 - h) wszelkie zasady zagospodarowania powinny uwzględniać ochronę walorów krajobrazowych;
- 2) Zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna powierzchnia zabudowy wraz z placami technologicznymi - 70%,
 - b) zabudowę lokalizować w granicach nieprzekraczalnej linii zabudowy zaznaczonej na rysunku planu. W miejscach, w których linia zabudowy nie jest zaznaczona na rysunku planu należy stosować obowiązujące przepisy prawa budowlanego,
 - c) dopuszcza się lokalizację budynków na granicy terenu wzdłuż linii rozgraniczającej tereny o tym samym sposobie użytkowania, pod warunkiem spełnienia wymogów określonych w przepisach szczególnych, oraz jeżeli nie jest to sprzeczne z zagospodarowaniem działki sąsiedniej,
 - d) wysokość zabudowy kubaturowej (budynków) do 12m,
 - e) architekturę i używane materiały budowlane do realizacji obiektów zharmonizować ze środowiskiem przyrodniczym;
- 3) Zasady obsługi komunikacji
 - a) wszelkie funkcje związane z obsługą komunikacyjną terenu rozwiązywać w obrębie jednostki PSB,
 - b) dojazdy na teren w miejscach zaznaczonych na rysunku planu,
 - c) przewidzieć niezbędna ilość miejsc postojowych dla samochodów osobowych, nie mniej jednak niż:
 - 1 miejsce na 3 zatrudnionych,
 - 1 miejsce na 30 m² pomieszczeń biurowych i handlowych.
 - a) przewidzieć miejsca postojowe dla samochodów ciężarowych i innych służące prowadzonej funkcji.
5. Zasady i warunki podziału nieruchomości:
 - a) teren może być podzielony na dwie części o minimalnej powierzchni działki budowlanej 3,0 ha,
 - b) działka winna mieć bezpośredni dostęp do ulicy lub być połączona z nią publicznym dojazdem o szerokości nie mniejszej niż 6,0 m,
 - c) działka winna posiadać dostęp do urządzeń infrastruktury technicznej w zakresie określonym w § 8 uchwały,
 - d) dopuszcza się wydzielenie terenu pod konieczną infrastrukturę techniczną.

§ 10. 1. Ustala się teren zieleni izolacyjnej oznaczony na rysunku planu symbolem ZI.

2. Zasady zagospodarowania jednostki planu ZI:
 - a) teren zagospodarować murawą oraz zielenią średnią i wysoką o właściwościach izolacyjnych,
 - b) zabezpieczyć skuteczność izolacyjnego działania w ciągu całego roku poprzez udział gatunków zimozielonych oraz kompozycje wielopiętrowe,
 - c) przy projektowaniu zieleni wyklucza się gatunki mogące powodować poważne stany alergiczne,
 - d) zagospodarowanie terenów izolacyjnych jest obowiązkiem właścicieli terenów stwarzających uciążliwość dla otoczenia i zagrożenie dla innych elementów środowiska,
 - e) zieleń izolacyjna może być realizowana jako różnorodne formy zieleni urządzonej, jeżeli nie ograniczy to jej, funkcji podstawowej,
 - f) zieleń izolacyjna może być komponowana w powiązaniu z różnymi formami ekranów izolacyjnych,
 - g) na terenie ZI-2 - ograniczyć spływ wód powierzchniowych z terenu PSB.
3. Dopuszcza się na terenie ZI lokalizowanie sieci lub lokalnych korytarzy infrastruktury technicznej. Przeznaczenie dopuszczalne realizować bez kolizji z przeznaczeniem podstawowym.

§ 11. 1. Ustala się teren cieków wodnych oznaczony na rysunku planu symbolem W.

2. Zasady zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem W:

- a) rekultywacja cieków w oparciu o specjalistyczne ekspertyzy z uwzględnieniem: czyszczenia dna i brzegów, odciążenia dopływu ścieków sanitarnych i niepodczyszczonych wód deszczowych,
- b) stabilizacja linii brzegowej,
- c) zabezpieczenie przed spływem wszelkich zanieczyszczeń,
- d) od linii brzegowej obowiązuje zapewnienie minimum 1,5 m dościa z zakazem zagrodzenia,
- e) szerokość dościa jak w pkt d) może ulec poszerzeniu dla zastosowania do pracy czyszczenia dna i brzegów sprzętu wodno-melioracyjnego wymagającego większej szerokości.

USTALENIA KOŃCOWE

§ 12. Stawkę procentową służącą do naliczania opłaty od wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, pobieraną na podstawie art. 36 ust.4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku. o zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się na 30% wzrostu wartości nieruchomości na obszarze objętym ustaleniami planu.

§ 13. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego oraz na stronie internetowej Gminy Elbląg.

§ 14. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Elbląg.

§ 15. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego.

ZAŁĄCZNIKI

ZAŁĄCZNIK Nr 1

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI TERENU OBRĘBU
GEODEZYJNEGO GRONOWO GÓRNE W GMINIE ELBLĄG PRZY UL. NEFRYTOWEJ.
(grafikę pominięto)**

ZAŁĄCZNIK Nr 2

**Rozstrzygnięcie w sprawie uwag wniesionych do projektu planu zagospodarowania
przestrzennego dla części terenu obrębu geodezyjnego Gronowe Górne w gminie Elbląg przy ul.
Nefrytowej na etapie wyłożenia do publicznego wglądu.**

W trakcie wyłożenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenu obrębu geodezyjnego Gronowo Górne w Gminie Elbląg przy ulicy Nefrytowej w terminie od 12 grudnia 2006 roku do 12 stycznia 2007 roku oraz w terminie wnoszenia uwag wyznaczonym w ogłoszeniu na dzień 29 stycznia 2007 roku (zgodnie z procedurą określoną w art. 17 pkt. 11 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym) nie wniesiono uwag do projektu planu miejscowego.

ZAŁĄCZNIK Nr 3

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie zagospodarowania przestrzennego dla części terenu obrębu geodezyjnego Gronowo Górne w gminie Elbląg przy ul. Nefrytowej inwestycji

z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach finansowania.

Na terenie objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla części terenu obrębu geodezyjnego Gronowo Górne w Gminie Elbląg przy ulicy Nefrytowej nie przewiduje się inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy i wymagających inwestycji finansowanych z budżetu gminy.