

**UCHWAŁA NR XV/111/2019
RADY GMINY ELBLĄG**

z dnia 28 listopada 2019 r.

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu terenu obrębu geodezyjnego Gronowo Górne, obejmującego swoim zakresem działkę nr 251 i część działki nr 246.

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 2018 r. poz. 1945 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 2019 r. poz. 506 ze zm.), w związku z uchwałą Nr XVII/130/2016 Rady Gminy Elbląg z dnia 16 czerwca 2016 r. w sprawie przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu terenu obrębu geodezyjnego Gronowo Górne, obejmującego swoim zakresem działkę nr 251 i część działki nr 246,

**Rada Gminy Elbląg
uchwala, co następuje:**

§ 1.1 Stwierdza się, że zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu terenu obrębu geodezyjnego Gronowo Górne, obejmującego swoim zakresem działkę nr 251 i część działki nr 246 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. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu terenu obrębu geodezyjnego Gronowo Górne, obejmującego swoim zakresem działkę nr 251 i część działki nr 246, 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 działki nr 251 i części działki nr 246 obręb geodezyjny Gronowo Górne o powierzchni 7,12 ha, położony we wschodniej części gminy Elbląg, w północno – wschodniej części miejscowości Gronowo Górne na południe od drogi ekspresowej S22 z Elbląga w kierunku Kaliningradu, po południowej stronie ulicy Agatowej, tj. drogi gminnej publicznej nr 101027N (działki nr 229/7).

§ 3. Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej, oznaczone literami **MNU**;
- 2) teren leśny, oznaczony literami **ZL**;
- 3) teren infrastruktury technicznej - elektroenergetyki, oznaczony literą **E**;
- 4) teren infrastruktury technicznej - kanalizacji, oznaczony literą **K**;
- 5) teren ciągu pieszego, oznaczony literami **KDX**;
- 6) 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) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 3) strefa ograniczonego użytkowania wzdłuż linii SN – 15 kV;
- 4) symbole i określenia przeznaczenia terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi;
- 5) wymiarowanie.

3. Do elementów informacyjnych, niebędących ustaleniami planu miejscowego, należą następujące oznaczenia graficzne:

- 1) orientacyjne linie podziału wewnętrznych terenów o tym samym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania – propozycja podziału na działki;
- 2) KDL – teren drogi publicznej lokalnej;
- 3) kierunki przebiegu drogi publicznej gminnej nr 101027N.

§ 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 wiatrolapy 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 połąci 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) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami **1 MNU**, **2 MNU**, **3 MNU** i **4 MNU**, na których obowiązują szczegółowe zasady zagospodarowania określone w § 7;
- 2) teren leśny, oznaczony na rysunku planu symbolem **5 ZL**, na którym obowiązują szczegółowe zasady zagospodarowania określone w § 8;
- 3) teren infrastruktury technicznej - elektroenergetyki, oznaczony na rysunku planu symbolem **6 E**, na którym obowiązują szczegółowe zasady zagospodarowania określone w § 9;
- 4) teren infrastruktury technicznej - kanalizacji, oznaczony na rysunku planu symbolem **7 K**, na którym obowiązują szczegółowe zasady zagospodarowania określone w § 10;
- 5) teren ciągu pieszego, oznaczony na rysunku planu symbolem **8 KDX**, na którym obowiązują szczegółowe zasady zagospodarowania określone w § 11;
- 6) teren drogi wewnętrznej, oznaczony na rysunku planu symbolem **9 KDW**, na którym obowiązują szczegółowe zasady zagospodarowania określone w § 12.

2. Zasady ochrony i kształtowania ład 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 uwzględnieniem konieczności napraw i konserwacji – dopuszcza się możliwość 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) podpiwniczeń;
 - c) 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 zgodnie z przepisami odrębnymi z uwzględnieniem przeznaczenia terenu;
- 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) przy lokalizowaniu zabudowy i zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić, zgodnie z przepisami odrębnymi, oddziaływanie hałasu i wibracji wynikające z ruchu drogowego na drodze krajowej nr 22, zlokalizowanej około 100 m na północ od obszaru planu;
- 7) 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;
- 8) 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, ponadto należy:
 - a) stosować nawierzchnie umożliwiające infiltrację niezanieczyszczonych wód opadowych do gruntu oraz wprowadzanie zieleni niskiej, średniej lub wysokiej stanowiącej wydzielenia pomiędzy poszczególnymi działkami;
 - b) przewidzieć wykonanie lokalnych zbiorników do czasowego retencjonowania wody bezpośrednio po intensywnych opadach lub roztopach;
 - c) uwzględnić możliwość występowania niezainwentaryzowanych urządzeń melioracyjnych, tj. rurociągów i sączków drenarskich, a w przypadku uszkodzenia należy przywrócić do pierwotnego stanu funkcjonowania.

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, maksymalną i minimalną 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, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów:

1) obowiązują zasady ustalone w:

- a) § 7 ust. 4 uchwały dla terenów wymienionych w ust. 1 pkt 1,
- b) § 9 ust. 4 uchwały dla terenu wymienionego w ust. 1 pkt 3;
- c) § 10 ust. 4 uchwały dla terenu wymienionego w ust. 1 pkt 4;

2) 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 określania.

10. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) wyznacza się strefę ograniczonego użytkowania wzdłuż istniejącej linii napowietrznej elektroenergetycznej SN 15 kV w odległości 6,0 m od osi linii (licząc w poziomie), tak jak wrysowano na rysunku planu, którą należy uwzględnić przy zabudowie i zagospodarowaniu terenu zgodnie z przepisami odrębnymi i normami;
- 2) strefa, o której mowa w pkt 1, ulega likwidacji na odcinkach, na których nastąpi demontaż linii napowietrznej;
- 3) ustala się obowiązek uwzględnienia stref kontrolowanych dla 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 Agatową, tj. drogę gminną publiczną nr 101027N (działkę nr 229/7) prowadzącą do centrum miejscowości Gronowo Górne, stanowiącą dojazd do drogi publicznej powiatowej nr 1138 N (Nowina – Czechowo) i drogi publicznej powiatowej nr 1137 N (Wilkowo – Sierpin – Gronowo Górne);
- 2) zaopatrzenie w wodę z projektowanej gminnej sieci wodociągowej;
- 3) odprowadzenie ścieków docelowo do gminnego systemu kanalizacji sanitarnej poprzez przepompownię projektowaną na terenie 7 K, z uwzględnieniem zapisu pkt 4;
- 4) do czasu powstania systemu zbiorczej kanalizacji sanitarnej dopuszcza się gromadzenie ścieków w bezodpływowych zbiornikach na ścieki z uwzględnieniem przepisów odrębnych - z wywozem na oczyszczalnię ścieków w Elblągu;
- 5) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych docelowo projektowaną kanalizacją deszczową do odbiornika lub indywidualnie na terenie działki – dopuszcza się odprowadzenie niezanieczyszczonych wód opadowych i roztopowych bezpośrednio do gruntu w granicach działki, z możliwością gromadzenia ich w zbiornikach w celu późniejszego wykorzystania;
- 6) budowa systemów telekomunikacyjnych, w tym szerokopasmowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej z uwzględnieniem zasad ustalonych w ust. 14;
- 8) dopuszcza się docelowe zaopatrzenie w gaz ziemny;
- 9) 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%.

14. Ustala się zasady zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) zasilanie z projektowanych linii kablowych niskiego napięcia, wyprowadzonych ze stacji transformatorowej projektowanej na terenie **6 E**;
- 2) dopuszcza się:
 - a) przebudowę i skablowanie napowietrznej linii SN-15 kV, przebiegającej w granicach opracowania planu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - b) abonenckie stacje transformatorowe lokalizowane na działkach inwestorów - wkomponowane w bryłę budynku z uwzględnieniem przepisów odrębnych;
 - c) stacje transformatorowe słupowe, lokalizowane w liniach rozgraniczających dróg;
- 3) linie kablowe niskiego napięcia dla zasilania zabudowy prowadzić poprzez złącza kablowo - pomiarowe zabudowane w linii ogrodzenia działek, z dostępem do drogi, lub przy ścianach budynków usługowych;
- 4) projektowane linie kablowe średniego i niskiego napięcia należy układać w terenach komunikacji oraz w terenach ogólnodostępnych - dopuszcza się realizację uzbrojenia elektroenergetycznego w drogach wewnętrznych na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

Rozdział 3.

Ustalenia szczegółowe – Karty terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi

§ 7. Karta terenów: 1 MNU, 2 MNU, 3 MNU i 4 MNU (powierzchnia terenów – 5,70 ha)

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) funkcja podstawowa: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) funkcja dopuszczalna: teren zabudowy usługowej.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: dopuszcza się:

- a) budowę wolnostojących budynków mieszkalnych jednorodzinnych;
- b) budowę wolnostojących budynków usługowych (w tym handlowych);
- c) budowę budynków gospodarczych i garaży wolnostojących lub dobudowanych do budynków mieszkalnych lub usługowych;
- d) budowę wiat wolnostojących lub dobudowanych do budynków;
- e) wszelką działalność usługową (w tym handlową) spełniającą wymóg określony w § 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 0,1 do 1,0, w tym zabudowy usługowej do 0,4;
- 2) powierzchnia zabudowy do 40% powierzchni działki, w tym powierzchnia zabudowy usługowej do 15% powierzchni działki;

- 3) minimalny udział powierzchni działki biologicznie czynnej - 40% powierzchni działki budowlanej;
- 4) wysokość budynków:
 - a) budynki mieszkalne jednorodzinne o wysokości do III kondygnacji nadziemnych i do 13,0 m;
 - b) budynki usługowe o wysokości do II kondygnacji nadziemnych i do 10,5 m;
 - c) 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 do parkowania lub garaż dla samochodów użytkowników stałych i 1 miejsce do parkowania lub garaż dla samochodów użytkowników przebywających okresowo;
 - w przypadku działalności handlowej nie mniej niż 1 miejsce do parkowania 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 1 miejsce do parkowania na każde 20 m² powierzchni użytkowej usług i min. 2 miejsca na 10 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 maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy tak jak wrysowano na rysunku planu, z uwzględnieniem zapisu w **pkt 7**, w odległościach:
 - a) 4,0 m, 6,0 m i 12,0 m od linii rozgraniczających drogi wewnętrznej **9 KDW**;
 - b) 12,0 m i 13,0 m od linii rozgraniczających terenów, tj. od granicy działki nr 229/7 (ulicy Agatowej);
 - c) 4,0 m od linii rozgraniczających przejścia pieszego **8 KDX**;
- 7) przy lokalizowaniu zabudowy należy uwzględnić odległość od lasu z uwzględnieniem przepisów odrębnych;
- 8) szerokość elewacji frontowej budynków mieszkalnych jednorodzinnych i usługowych min. 12,0 m;
- 9) dachy:
 - a) na budynkach mieszkalnych jednorodzinnych i usługowych minimum dwuspadowe o połaciach symetrycznych i kącie nachylenia od 20° do 50°;
 - b) na budynkach gospodarczych, garażach i wiatach 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° lub płaskie;
- 10) pokrycie dachu dachówką ceramiczną lub materiałami przypominającymi wyglądem w/w pokrycie, a dla dachu płaskiego rodzaju pokrycia nie ustala się;
- 11) ustala się zakaz stosowania pokrycia dachu o kolorystyce jaskrawej i niebieskiej.

5. Zasady obsługi w zakresie komunikacji: ustala się obsługę komunikacyjną z drogi wewnętrznej **9 KDW** oraz przylegającej do obszaru planu ulicy Agatowej (działki nr 229/7).

6. Minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 0,1 ha.

§ 8. Karta terenu 5 ZL (powierzchnia terenu – 0,39 ha)

1. Przeznaczenie terenu: teren leśny.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: teren pozostawia się w leśnym użytkowaniu bez zmiany przeznaczenia.

3. **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:** obowiązują ograniczenia zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. **Zasady obsługi w zakresie komunikacji:** ustala się obsługę komunikacyjną z wydzielonej w obszarze planu drogi wewnętrznej **9 KDW**.

§ 9. Karta terenu 6 E (powierzchnia terenu – 0,01 ha)

1. **Przeznaczenie terenu:** teren infrastruktury technicznej - elektroenergetyki.

2. **Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:** dopuszcza się budowę stacji transformatorowej SN/mn słupowej lub wewnętrznej (kontenerowej) wraz ze złączami kablowymi.

3. **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:** zasięg uciążliwości stacji transformatorowej należy ograniczyć do granic terenu **6 E**.

4. **Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**

- 1) intensywność zabudowy – od 0 do 0,9;
- 2) powierzchnia zabudowy do 90% powierzchni terenu;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 5% powierzchni działki budowlanej;
- 4) wysokość budynku do 3,0 m;
- 5) ustalenia w zakresie minimalnej liczby miejsc do parkowania i sposobu ich realizacji: nie dotyczy;
- 6) dopuszcza się budowę bezpośrednio przy linii rozgraniczającej przylegającej drogi;
- 7) dach płaski lub dwuspadowy o nachyleniu połaci do 30°.

5. **Zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:** ustala się obsługę komunikacyjną z przylegającej do obszaru planu ulicy Agatowej (działki nr 229/7).

§ 10. Karta terenu 7 K (powierzchnia terenu – 0,02 ha)

1. **Przeznaczenie terenu:** teren infrastruktury technicznej - kanalizacji.

2. **Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:** dopuszcza się budowę infrastruktury technicznej - kanalizacji wraz z niezbędnymi obiektami budowlanymi, instalacjami i urządzeniami.

3. **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:** zasięg uciążliwości infrastruktury technicznej - kanalizacji należy ograniczyć do granic terenu **7 K**.

4. **Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**

- 1) intensywność zabudowy – od 0 do 0,5;
- 2) powierzchnia zabudowy do 50% powierzchni terenu;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 10% powierzchni działki budowlanej;
- 4) wysokość budynku do 4,0 m;
- 5) ustalenia w zakresie minimalnej liczby miejsc do parkowania i sposobu ich realizacji: nie dotyczy;
- 6) dopuszcza się budowę bezpośrednio przy linii rozgraniczającej przylegającej drogi wewnętrznej;
- 7) dach płaski lub dwuspadowy o nachyleniu połaci do 30°.

5. **Zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:** ustala się obsługę komunikacyjną z drogi wewnętrznej **9 KDW**.

§ 11. Karta terenu 8 KDX (powierzchnia terenu – 0,02 ha).

1. **Przeznaczenie terenu:** teren przejścia pieszego.

2. **Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:** ustala się szerokość przejścia pieszego **8 KDX** – 4,0 m, zgodnie z rysunkiem planu.

3. **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:** ustala się piesze powiązanie komunikacyjne ciągu pieszego **8 KDX** z drogą wewnętrzną **9 KDW**.

§ 12. **Karta terenu 9 KDW** (powierzchnia terenu – 0,98 ha)

1. **Przeznaczenie terenu:** teren drogi wewnętrznej.

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

- 1) ustala się szerokości drogi wewnętrznej 5,0 m i 10,0 m poza załamaniami, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszcza się realizację drogi wewnętrznej, o której mowa w **pkt 1**, w postaci ciągu pieszo – jezdni lub rozdzielenie ruchu pieszego i samochodowego.

3. **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:** ustala się powiązania komunikacyjne drogi wewnętrznej z ulicą Agatową, tj. drogą gminną publiczną nr 101027N (działką nr 229/7).

Rozdział 4. Przepisy końcowe

§ 13. 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.

§ 14. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Elbląg.

§ 15. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko - Mazurskiego oraz publikacji na stronie internetowej gminy i wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia.

Przewodnicząca Rady Gminy
Elbląg

Barbara Bruzdewicz

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XV/111/2019

Rady Gminy Elbląg

z dnia 28 listopada 2019 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu terenu obrębu geodezyjnego Gronowo Górne, obejmującego swym zakresem działkę nr 251 i część działki nr 246.

W okresie wyłożenia projektu zmiany planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu w dniach **od 12 lutego 2018 r. do 13 marca 2018 r.** (z wyjątkiem sobót i niedziel) oraz w terminie 14 dni po tym okresie, tj. do dnia 27 marca 2018 r., **nie wniesiono żadnych uwag**, a także w okresie ponownego wyłożenia projektu zmiany planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu w dniach **od 03 września 2019 r. do 04 października 2019 r.** (z wyjątkiem sobót i niedziel) oraz w terminie 14 dni po tym okresie, tj. do dnia 18 września 2019 r., **nie wniesiono żadnych uwag.**

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XV/111/2019

Rady Gminy Elbląg

z dnia 28 listopada 2019 r.

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, obejmującego swym zakresem działkę nr 251 i część działki nr 246.

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 (t. j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 ze zm.),

do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu terenu obrębu geodezyjnego Gronowo Górne, obejmującego swym zakresem działkę nr 251 i część działki nr 246,

uchwalonego uchwałą Nr XV/111/2019 Rady Gminy Elbląg z dnia 28.11.2019 r.

Uchwałą Nr XVII/130/2016 z dnia 16 czerwca 2016 r. Rada Gminy Elbląg zobowiązała Wójta Gminy Elbląg do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu terenu obrębu geodezyjnego Gronowo Górne, obejmującego swoim zakresem działkę nr 251 i część działki nr 246.

Opracowaniem objęto obszar o powierzchni 7,12 ha, położony we wschodniej części gminy Elbląg, w północno – wschodniej części miejscowości Gronowo Górne na południe od drogi ekspresowej S22 z Elbląga w kierunku Kaliningradu, po południowej stronie ulicy Agatowej, tj. drogi gminnej publicznej nr 101027N (działki nr 229/7).

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 mieszkaniową jednorodzinną i 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.

Rada Gminy uchwałą Nr XXXIV/263/2018 z dnia 17 maja 2018 r. uchwaliła miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu terenu obrębu geodezyjnego Gronowo Górne, obejmującego swoim zakresem działkę nr 251 i część działki nr 246 w wersji zgodnej z potrzebami właściciela terenu, ale kwestionowanej przez projektanta planu. W ramach dokonywanej na podstawie art. 20 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oceny zgodności podjętej uchwały wraz z załącznikami oraz dokumentacji prac planistycznych z przepisami prawa, wojewoda zaskarżył powyższą uchwałę do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Olsztynie (skarga znak: PN.0552.43.2018 z 2 sierpnia 2018 r.), który w wyniku przeprowadzonego postępowania stwierdził jej nieważność wyrokiem z dnia 17 listopada 2018 r. sygn. akt II SA/OI/660/18.

Po usunięciu zarzuconych przez WSA niezgodności z prawem poprawiony projekt planu został skierowany do ponownych opinii i uzgodnień i dalszego procedowania zgodnie z przepisami.

Po przeprowadzeniu uzupełniającej 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 ponownie przedstawiono 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 *Rozdziale 3* uchwały dla poszczególnych terenów, o ile takie ustalono dla danego terenu;

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, a także zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu w § 6 ust. 7 wraz z zasadami ustalonymi w *Rozdziale 3* uchwały dla poszczególnych terenów, o ile takie ustalono dla danego terenu;

3) wymagania:

a) ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami - zostały uwzględnione poprzez ustalenie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu w § 6 ust. 3, minimalnego udziału powierzchni działki biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej w *Rozdziale 3* uchwały dla poszczególnych terenów, o ile taki ustalono dla danego terenu, oraz zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej w § 6 ust. 11;

b) ochrony gruntów rolnych i leśnych - teren obejmujący grunty klas: *R IIIb* o powierzchni 0,1569 ha i *Ls-VI* o powierzchni 0,229 ha nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych 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), gdyż ich przeznaczenie jako teren leśny jest takie samo jak w obowiązującej 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);

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, zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu w § 6 ust. 7 wraz z zasadami ustalonymi w *Rozdziale 3* uchwały dla poszczególnych terenów, o ile takie ustalono dla danego terenu, 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, zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu w § 6 ust. 7 wraz z zasadami ustalonymi w *Rozdziale 3* uchwały dla poszczególnych terenów, o ile takie ustalono dla danego terenu, 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 pierwszego wyłożenia projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu w dniach od 13 lutego 2018 r. do 14 marca 2018 r. (z wyjątkiem sobót i niedziel) oraz w terminie 14 dni po tym okresie, tj. do dnia 28 marca 2018 r., można było wnosić uwagi i wnioski, a także w okresie drugiego wyłożenia projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu od 03 września 2019 r. do 04 października 2019 r. (z wyjątkiem sobót i niedziel) oraz w terminie 14 dni po tym okresie, tj. do dnia 18 października 2019 r., można było wnosić uwagi i wnioski;

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 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 ład 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., uchwałą NR XVI/117/2016 z dnia 10 marca 2016 r. w sprawie przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu terenu obrębu geodezyjnego Gronowo Górne, obejmującego swoim zakresem działkę nr 251 i część działki nr 246 (zastąpiona uchwałą Nr XVII/130/2016 Rady Gminy Elbląg z dnia 16 czerwca 2016 r.) została ujęta w „Wykazie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na obszarze gminy Elbląg w trakcie opracowania”.

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.