

Uchwała Nr XXII / 179 / 2020

Rady Gminy Elbląg

z dnia 24 września 2020 r.

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

Na podstawie art. 20 ust. 1 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. 283), w związku z uchwałą Nr XVII/133/2016 Rady Gminy Elbląg z dnia 16 czerwca 2016 r. w sprawie przystąpienia do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu terenu obrębu geodezyjnego Czechowo, obejmującego swoim zakresem działki nr 18/2, 18/4, 18/6, 18/7 i 19/1,

Rada Gminy Elbląg uchwała, co następuje:

§ 1.1 Stwierdza się, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu terenu obrębu geodezyjnego Czechowo, obejmującego swoim zakresem działki nr nr 18/2, 18/4, 18/6, 18/7 i 19/1 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 miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu terenu obrębu geodezyjnego Czechowo, obejmującego swoim zakresem działki nr 18/2, 18/4, 18/6, 18/7 i 19/1, w granicach obszaru objętego planem miejscowym określonych na załączniku Nr 1 do niniejszej uchwały w skali 1:1000, zwany 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 18/2, 18/4, 18/6, 18/7 i 19/1 obręb geodezyjny Czechowo o powierzchni 9,89 ha, położony we wschodniej części gminy Elbląg, na wschód od miejscowości Czechowo, na północ od miejscowości Przezmark, bezpośrednio przy wschodniej granicy obrębu geodezyjnego Czechowo z obrębem geodezyjnym Przezmark, po południowej stronie drogi gminnej nr 101011N (działki nr 63), prowadzącej do miejscowości Czechowo i drogi publicznej powiatowej nr 1138 N (Nowina – Czechowo).

§ 3. Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone literami **MN**;
- 2) teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, oznaczony literami **RM**;
- 3) teren infrastruktury technicznej - kanalizacji, oznaczony literą **K**;
- 4) tereny infrastruktury technicznej - elektroenergetyki, oznaczone literą **E**;
- 5) 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) pas ochrony funkcyjnej terenu wzdłuż linii WN – 110 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 wewnętrznego terenów o tym samym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania – propozycja podziału na działki;
- 2) KDD – teren drogi publicznej dojazdowej;
- 3) ZL - teren leśny;
- 4) kierunki przebiegu drogi publicznej gminnej nr 101011N.

§ 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 i pochylnie;
- 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) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami **1 MN**, **2 MN**, **3 MN**, **4 MN**, **5 MN** i **6 MN**, na których obowiązują szczegółowe zasady zagospodarowania określone w § 7;
- 2) teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, oznaczony na rysunku planu symbolem **7 RM**, na którym obowiązują szczegółowe zasady zagospodarowania określone w § 8;
- 3) teren infrastruktury technicznej - kanalizacji, oznaczony na rysunku planu symbolem **8 K**, na którym obowiązują szczegółowe zasady zagospodarowania określone w § 9;

- 4) tereny infrastruktury technicznej - elektroenergetyki, oznaczone na rysunku planu symbolami **9 E** i **10 E**, na których obowiązują szczegółowe zasady zagospodarowania określone w § 10;
- 5) teren drogi wewnętrznej, oznaczony na rysunku planu symbolem **11 KDW**, na którym obowiązują szczegółowe zasady zagospodarowania określone w § 11.

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 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) niezbędnych 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 – zakaz ten nie dotyczy inwestycji telekomunikacyjnych realizowanych zgodnie z przepisami odrębnymi oraz niezbędnych sieci uzbrojenia terenu;
- 2) należy przyjąć dopuszczalny poziom hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi z uwzględnieniem przeznaczenia terenu;
- 3) gospodarka odpadami winna odbywać się zgodnie z obowiązującymi wymaganiami przepisów odrębnych;
- 4) projektowane użytkowanie i zagospodarowanie terenu nie może stanowić źródła zanieczyszczeń dla środowiska wodno – gruntowego, a także pogorszenia stanu ilościowego i jakościowego wód powierzchniowych i podziemnych - należy zastosować takie rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne, aby przeciwdziałać zagrożeniom środowiskowym;
- 5) 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;
- 6) wody opadowe i roztopowe z utwardzonych nawierzchni dróg 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 tzw. zielonych ogrodzeń (parkanów) i innych rozwiązań zwiększających udział terenów zielonych;
 - b) przewidzieć wykonanie lokalnych zbiorników do czasowego retencjonowania wody bezpośrednio po intensywne 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, 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 miejsc przeznaczonych 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. 3 uchwały dla terenów wymienionych w ust. 1 pkt 1;
 - b) § 8 ust. 4 uchwały dla terenu wymienionego w ust. 1 pkt 2;
 - c) § 9 ust. 3 uchwały dla terenu wymienionego w ust. 1 pkt 3;
 - d) § 10 ust. 4 uchwały dla terenów wymienionych w ust. 1 pkt 4;
- 2) nie ogranicza się wysokości budowli, o ile z ustaleń szczegółowych w *Rozdziale 3* nie wynika inaczej;
- 3) dopuszcza się podpiwniczenia;
- 4) pokrycie dachu dachówką ceramiczną lub materiałami przypominającymi wyglądem w/w pokrycie, a dla dachu płaskiego rodzaju pokrycia nie ustala się;
- 5) ustala się zakaz stosowania pokrycia dachu o kolorystyce jaskrawej i niebieskiej.

8. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym 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 pas ochrony funkcyjnej terenu wzdłuż istniejącej linii napowietrznej elektroenergetycznej WN 110 kV relacji Elbląg Gronowo – Pasłek w odległości 18,5 m od osi linii (licząc w poziomie), tak jak wrysowano na rysunku planu, w obrębie której obowiązują ustalenia określone w pkt 2;
- 2) w obrębie pasa, o którym mowa w pkt 1, obowiązuje:
 - a) zapewnienie dojazdu oraz dostępu do urządzeń elektroenergetycznych, umożliwiającego nadzór techniczny, naprawy, eksploatację, konserwację oraz przebudowę;
 - b) zakaz sadzenia drzew;
 - c) lokalizowanie zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi i normami;
 - d) zakaz sytuowania pomieszczeń oraz miejsc dostępnych dla ludzi w strefach, w których pole elektromagnetyczne przekracza dopuszczalne wartości określone w przepisach odrębnych i normach;
- 3) pas, o którym mowa w pkt 1, ulega likwidacji na odcinkach, na których nastąpi demontaż linii napowietrznej;
- 4) 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 drogę publiczną gminną nr 101011N klasy D (działkę nr 63) prowadzącą do miejscowości Czechowo i drogi publicznej powiatowej nr 1138 N (Nowina – Czechowo);

- 2) zaopatrzenie w wodę z projektowanej gminnej sieci wodociągowej;
- 3) należy zapewnić odpowiednią ilość wody dla celów przeciwpożarowych do zewnętrznego gaszenia pożaru dla terenów i obiektów zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) odprowadzenie ścieków docelowo do gminnego systemu kanalizacji sanitarnej z możliwością wykorzystania przepompowni ścieków projektowanej na terenie **8 K**, z uwzględnieniem zapisu **pkt 5**;
- 5) do czasu powstania systemu zbiorczej kanalizacji dopuszcza się stosowanie rozwiązań zgodnych z przepisami odrębnymi;
- 6) 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;
- 7) budowa systemów telekomunikacyjnych, w tym szerokopasmowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej z uwzględnieniem zasad ustalonych w **ust. 14**;
- 9) dopuszcza się docelowe zaopatrzenie w gaz ziemny;
- 10) zaopatrzenie w ciepło z wykorzystaniem źródeł indywidualnych w oparciu o niskoemisyjne lub nieemisyjne systemy ogrzewania;
- 11) projektowane przewody sieci uzbrojenia terenu należy układać w drodze wewnętrznej oraz w pasie terenu położonym pomiędzy maksymalną nieprzekraczalną linią zabudowy a linią rozgraniczającą drogi - na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

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: 30% dla wszystkich terenów.

14. Ustala się zasady zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) zasilanie zabudowy z projektowanych linii niskiego napięcia, wyprowadzonych ze stacji transformatorowych projektowanych na terenach **9 E** lub **10 E** lub ze stacji słupowych lokalizowanych w liniach rozgraniczających drogi wewnętrznej;
- 2) linie kablowe niskiego napięcia dla zasilania zabudowy prowadzić poprzez złącza kablowo - pomiarowe zabudowane w linii ogrodzenia działek, z dostępem do drogi.

Rozdział 3

Ustalenia szczegółowe – Karty terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi

§ 7. Karta terenów: 1 MN, 2 MN, 3 MN, 4 MN, 5 MN i 6 MN

(powierzchnia terenów – 7,8 ha)

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

dopuszcza się:

- a) budowę budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących;
- b) remonty, przebudowę i zmianę sposobu użytkowania istniejącego budynku na zgodną z ustaleniami planu;
- c) budowę budynków gospodarczych i garaży wolnostojących lub dobudowanych do budynków mieszkalnych;
- d) budowę wiat wolnostojących lub dobudowanych do budynków;
- e) wydzielenie w budynku mieszkalnym lokalu użytkowego zgodnie z przepisami odrębnymi, w którym prowadzona będzie działalność nieuciążliwa, niepowodująca pogorszenia warunków zamieszkania;
- f) dopuszcza się podział na działki budowlane umożliwiające realizację projektowanej zabudowy zgodnie z ustaleniami planu.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) intensywność zabudowy - od 0,05 do 0,5;
- 2) powierzchnia zabudowy do 30% powierzchni działki;
- 3) minimalny udział powierzchni działki biologicznie czynnej - 60% powierzchni działki budowlanej;
- 4) wysokość zabudowy:
 - a) budynki mieszkalne o wysokości do II kondygnacji nadziemnych i do 10,5 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 dla samochodów użytkowników stałych i 1 miejsce dla samochodów użytkowników przebywających okresowo;
 - b) nie występuje potrzeba określenia miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
 - 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, 5,0, 6,0 m i 8,0 m od linii rozgraniczających drogi wewnętrznej **11 KDW**,
 - b) 10,0 m od linii rozgraniczającej drogi gminnej publicznej nr 101011N, tj. granicy działki nr 63, przylegającej do obszaru planu,
 - c) 4,0 m od linii rozgraniczających terenów **8 K, 9 E i 10 E**,
 - d) 4,0 m i 20,0 m od granic działek i 4,0 m od szczytu skarpy na terenie **6 MN**;
- 7) przy lokalizowaniu zabudowy należy uwzględnić odległość od lasu z uwzględnieniem przepisów odrębnych;
- 8) szerokości elewacji frontowych budynków mieszkalnych jednorodzinnych - min. 12,0 m;
- 9) dachy:
 - a) na budynkach mieszkalnych jednorodzinnych minimum dwuspadowe o połaciach symetrycznych i kącie nachylenia od 30° do 45°;
 - b) na budynkach gospodarczych, garażach i wiatkach 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.

4. Zasady obsługi w zakresie komunikacji: ustala się obsługę komunikacyjną z wydzielonej w obszarze planu drogi wewnętrznej **11 KDW**, a także z przylegającej do obszaru planu drogi publicznej gminnej nr 101011N (działki nr 63).

5. Minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 0,12 ha.

§ 8. Karta terenu 7 RM (powierzchnia terenu – 0,87 ha)

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych.

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

- 1) budynków mieszkalnych jednorodzinnych, garażowych, gospodarczych, inwentarskich, a także innych budynków i urządzeń służących produkcji rolnej;
- 2) wiat i budowli rolniczych niezbędnych dla prowadzenia gospodarstwa rolnego.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: zasięg uciążliwości dla środowiska związany z prowadzeniem gospodarstwa rolnego, w tym chów i hodowla zwierząt, powinien być ograniczony do granic terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny, a prowadzona działalność nie może powodować pogorszenia warunków zamieszkiwania i użytkowania sąsiednich terenów, tj. m. in. przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu, zanieczyszczeń powietrza lub innych czynników uciążliwych lub szkodliwych dla zdrowia ludzi.

4. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) intensywność zabudowy – od 0,01 do 0,4;
- 2) wskaźnik powierzchni zabudowy do 30% powierzchni terenu;
- 3) minimalny udział powierzchni działki biologicznie czynnej – 60% powierzchni działki budowlanej;
- 4) wysokość zabudowy:
 - a) budynki o wysokości do 10,5 m;
 - b) wiaty o wysokości do 7,0 m;
- 5) ustalenia w zakresie minimalnej liczby miejsc do parkowania i sposób ich realizacji:
 - a) należy przewidzieć w przeliczeniu na jedno mieszkanie co najmniej 1 miejsce dla samochodów użytkowników stałych i 1 miejsce dla samochodów użytkowników przebywających okresowo;
 - b) nie występuje potrzeba określenia miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
 - 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, w odległości 8,0 m od linii rozgraniczającej drogi wewnętrznej **11 KDW** i w odległości 10,0 m od drogi gminnej publicznej nr 101011N, tj. granicy działki nr 63, przylegającej do obszaru planu;
- 7) dachy minimum dwuspadowe o połaciach symetrycznych i kącie nachylenia od 30° do 45°, a na budynkach gospodarczych, inwentarskich, garażach i wiatkach dobudowanych do budynków dopuszcza się także jednospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 20° do 35° lub płaskie.

5. Zasady obsługi w zakresie komunikacji: ustala się obsługę komunikacyjną z wydzielonej w obszarze planu drogi wewnętrznej **11 KDW**, a także z przylegającej do obszaru planu drogi publicznej gminnej nr 101011N (działki nr 63).

§ 9. Karta terenu 8 K (powierzchnia terenu – 0,015 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 kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) intensywność zabudowy – od 0 do 0,5;
- 2) powierzchnia zabudowy do 90% powierzchni terenu;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 5% powierzchni działki budowlanej;
- 4) wysokość obiektu budowlanego 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 drogi wewnętrznej **11 KDW**;
- 7) dach płaski lub dwuspadowy o nachyleniu połaci do 30°.

4. Zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej: ustala się obsługę komunikacyjną z wydzielonej w obszarze planu drogi wewnętrznej **11 KDW**.

§ 10. Karta terenów: 9 E i 10 E (powierzchnia terenów – 0,025 ha)

1. Przeznaczenie terenu: teren infrastruktury technicznej - elektroenergetyki.

2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

dopuszcza się budowę sieci elektroenergetycznej, w tym stacji transformatorowych SN/nn słupowych lub wewnątrzowych (kontenerowych) wraz ze złączami kablowymi oraz z niezbędnymi obiektami budowlanymi, instalacjami i urządzeniami.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: zasięg uciążliwości stacji transformatorowych należy ograniczyć do granic terenów 9 E i 10 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 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 drogi wewnętrznej **11 KDW**;
- 7) dach płaski lub dwuspadowy o nachyleniu połaci do 30°.

5. Zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej: ustala się obsługę komunikacyjną z wydzielonej w obszarze planu drogi wewnętrznej **11 KDW**.

§ 11. Karta terenu 11 KDW (powierzchnia terenu – 1,18 ha)

1. Przeznaczenie terenu: teren drogi wewnętrznej.

2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- 1) ustala się szerokości drogi wewnętrznej min. 10,0 m i zgodnie z geodezyjnym wydzieleniem działki nr 18/2 w kierunku wschodnim, tak jak wrysowano na rysunku 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 przylegającą do obszaru planu drogą gminną nr 101011N (działką nr 63).

Rozdział 4

Przepisy końcowe

§ 12. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Elbląg.

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

PRZEWODNICZĄCA
Rady Gminy Elbląg
Barbara Bryndawicz

UZASADNIENIE

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

do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla fragmentu terenu obrębu geodezyjnego Czechowo
uchwalonego uchwałą **Nr XXII / 179 / 2020 Rady Gminy Elbląg z dnia 24 września 2020 r.**

Uchwałą Nr XVII/133/2016 z dnia 16 czerwca 2016 r. Rada Gminy Elbląg zobowiązała Wójta Gminy Elbląg do przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu terenu obrębu geodezyjnego Czechowo, obejmującego swoim zakresem działki nr 18/2, 18/4, 18/6, 18/7 i 19/1.

Opracowaniem objęto obszar działek nr 18/2, 18/4, 18/6, 18/7 i 19/1 obręb geodezyjny Czechowo o powierzchni 9,89 ha, położony we wschodniej części gminy Elbląg, na wschód od miejscowości Czechowo, na północ od miejscowości Przezmark, bezpośrednio przy wschodniej granicy obrębu geodezyjnego Czechowo z obrębem geodezyjnym Przezmark, po południowej stronie drogi gminnej nr 101011N (działki nr 63), prowadzącej do miejscowości Czechowo i drogi publicznej powiatowej nr 1138 N (Nowina – Czechowo).

Celem opracowania planu jest przeznaczenie terenu i ustalenie warunków urbanistycznych, związanych z dostosowaniem do zmienionych potrzeb właściciela nieruchomości.

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., obszar objęty opracowaniem leży w strefie S III, tj. strefie rolniczej.

W obrębie w/w strefy nie ogranicza się rozwoju zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, jednorodzinnej i rolniczej w powiązaniu ze zwartą zabudową wsi.

Po przeciwnej stronie drogi gminnej nr 101011N (działki nr 63) obowiązuje zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu terenu obrębu geodezyjnego Czechowo, uchwalona uchwałą nr XXIX/228/2013 Rady Gminy Elbląg z dnia 19 września 2013 r. (Dz. Urz. Woj. Warm. – Maz. z dnia 14 listopada 2013 r. poz. 3088), w której 21,77 ha przeznaczono pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną (<http://elblag.e-mapa.net/>).

W związku z powyższym, przeznaczenie terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną 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.

Rada Gminy uchwałą Nr XXXIV/262/2018 z dnia 17 maja 2018 r. uchwaliła miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu terenu obrębu geodezyjnego Czechowo, obejmującego swoim zakresem działki nr 18/2, 18/4, 18/6, 18/7 i 19/1 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.0552.44.2018 z 2 sierpnia 2018 r.), który w wyniku przeprowadzonego postępowania stwierdził jej nieważność.

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 został ponownie 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 w § 6 ust. 7 wraz z zasadami ustalonymi w **Rozdziale 3** uchwały dla poszczególnych terenów, o ile takie ustalono dla danego terenu, szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy w § 6 ust. 10 i § 8 ust. 3 oraz minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych w § 7 ust. 5;
- 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, szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy w § 6 ust. 10 i § 8 ust. 3 oraz minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych w § 7 ust. 5;
- 3) wymagania:
 - a) ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami - 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;
 - b) ochrony gruntów rolnych i leśnych - teren obejmujący grunty klasy *R IIIb* o powierzchni 0,26 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 w/w grunty zostały przeznaczone pod zabudowę zagrodową;
 - 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 zaparkowanych 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., nie wniesiono żadnych uwag, a także w okresie drugiego wyłożenia projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu od 29 czerwca 2020 r. do 28 lipca 2020 r. (z wyjątkiem sobót i niedziel) oraz w terminie 14 dni po tym okresie, tj. do dnia 11 sierpnia 2020 r., nie wniesiono żadnych uwag;
- g) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa - nie było potrzeby ustalania wymagań, projekt planu został uzgodniony przez właściwe organy wojskowe, ochrony granic i bezpieczeństwa państwa;
- h) potrzeby interesu publicznego - zostały uwzględnione poprzez ustalenie 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 - zostało opisane 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.

Celem opracowania planu jest przeznaczenie terenu i ustalenie warunków urbanistycznych, związanych z dostosowaniem do zmienionych potrzeb właściciela nieruchomości.

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 powiązanych 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 XI/68/2015 Rady Gminy Elbląg z dnia 10 września 2015 r. w sprawie przystąpienia do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu terenu obrębu geodezyjnego Czechowo, obejmującego swym zakresem działki nr 18/2, 18/4, 18/6, 18/7 i 19/1 (zastąpiona uchwałą Nr XVII/133/2016 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 wynikami 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 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.

do uchwały Nr XXII / 179 / 2020
Rady Gminy Elbląg
z dnia 24 września 2020 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu
zagospodarowania przestrzennego
dla fragmentu terenu obrębu geodezyjnego Czechowo.**

W okresie wyłożenia projektu 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 29 czerwca 2020 r. do 28 lipca 2020 r.** (z wyjątkiem sobót i niedziel) oraz w terminie 14 dni po tym okresie, tj. do dnia 11 sierpnia 2020 r., **nie wniesiono żadnych uwag**.

do uchwały Nr XXII / 179 / 2020
Rady Gminy Elbląg
z dnia 24 września 2020 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 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu terenu obrębu geodezyjnego Czechowo.

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.