

**UCHWAŁA NR XXX/227/2017  
RADY GMINY ELBLĄG**

z dnia 9 listopada 2017 r.

**w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu terenu obrębu geodezyjnego Gronowo Górne, obejmującego swoim zakresem działki nr 14/9, 14/10, 14/11, 14/14 i 14/2.**

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 2017 r. poz. 1073) 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 2017 r. poz. 1875), w związku z uchwałą Nr XVII/129/2016 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 działki nr 14/9, 14/10, 14/11, 14/14 i 14/2, **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 działki nr nr 14/9, 14/10, 14/11, 14/14 i 14/2 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 działki nr nr 14/9, 14/10, 14/11, 14/14 i 14/2, w granicach obszaru objętego planem miejscowym określonych na załączniku Nr 1 do niniejszej uchwały w skali 1:1000, zwaną dalej planem, a integralne części uchwały stanowią:

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

**Rozdział 1.  
Przepisy ogólne**

**§ 2.** Plan obejmuje obszar działek nr nr 14/9, 14/10, 14/11, 14/14 i 14/2 o powierzchni 21,09 ha, położony w środkowej części gminy Elbląg w odległości około 35 m od granicy administracyjnej miasta Elbląg, w północno - zachodniej części miejscowości Gronowo Górne, po północno - zachodniej stronie ulicy Berylowej, tj. drogi gminnej publicznej nr 101018N (działki nr 8), stanowiącej dojazd do drogi ekspresowej S7, przylegający od północnego wschodu do terenu kolejowego (działki nr 21) i od północnego zachodu do granicy obrębu geodezyjnego Gronowo Górne z obrębem geodezyjnym Nowe Pole.

**§ 3.** Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej, oznaczony na rysunku planu literami **PU**;
- 2) teren infrastruktury technicznej - kanalizacji, oznaczony na rysunku planu literą **K**;
- 3) teren drogi wewnętrznej, oznaczony na rysunku planu 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) obszar zagrożenia powodziowego narażony na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia budowli pasa technicznego;
- 4) symbole i określenia przeznaczenia terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi;

5) wymiarowanie.

§ 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;
- 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) **objektach towarzyszących** – należy przez to rozumieć budynki z pomieszczeniami pomocniczymi, technicznymi lub gospodarczymi, niezbędnymi do funkcjonowania budynku realizującego funkcję terenu, garaże do przechowywania pojazdów oraz budynki biurowe, administracyjne i socjalne związane z funkcją terenu, a także wiaty;
- 8) **dachu płaskim** - należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połąci nie większym niż 12°;
- 9) **przepisach odrębnych** - należy przez to rozumieć przepisy ustaw oraz aktów wykonawczych.

## **Rozdział 2.**

### **Ustalenia ogólne - Przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów**

#### **§ 6. 1. Przeznaczenie terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi:**

- 1) teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **1 PU**, na którym obowiązują szczegółowe zasady zagospodarowania określone w § 7;
- 2) teren infrastruktury technicznej - kanalizacji, oznaczony na rysunku planu symbolem **2 K**, na którym obowiązują szczegółowe zasady zagospodarowania określone w § 8;
- 3) teren drogi wewnętrznej, oznaczony na rysunku planu symbolem **3 KDW**, na którym obowiązują szczegółowe zasady zagospodarowania określone w § 9.

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

- 1) zagospodarowanie terenów w obszarze planu musi uwzględniać istniejące:
  - a) 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;
  - b) rowy melioracyjne znajdujące się w obszarze planu i bezpośrednio przy jego granicy zgodnie z przepisami odrębnymi – dopuszcza się wkomponowanie ich w zagospodarowanie terenu pod warunkiem zapewnienia nienaruszalnego przepływu wód;
- 2) w obszarze planu dopuszcza się budowę:
  - a) urządzeń budowlanych związanych z realizowanymi obiektami budowlanymi;
  - b) sieci uzbrojenia terenu z uwzględnieniem przepisów odrębnych.

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

- 1) ustala się zakaz:
  - a) realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, wymienionych w przepisach odrębnych – zakaz ten nie dotyczy inwestycji telekomunikacyjnych realizowanych zgodnie z przepisami odrębnymi oraz niezbędnych sieci uzbrojenia terenu;

- b) lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii wymienionych w przepisach odrębnych;
- 2) gospodarka odpadami winna odbywać się zgodnie z obowiązującymi wymaganiami przepisów odrębnych;
- 3) 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;
- 4) 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) przed przystąpieniem do budowy rozpoznać istniejący w gruncie system melioracyjny i zastosować odpowiednie rozwiązania techniczne zabezpieczające dalsze, sprawne funkcjonowanie systemu w celu uniemożliwienia lokalnego podtapiania terenów przyległych;
- b) zastosować rozwiązania mające na celu zachowanie dotychczasowego kierunku odpływu wód gruntowych i opadowych;
- c) stosować nawierzchnie umożliwiające infiltrację niezanieczyszczonych wód opadowych do gruntu oraz wprowadzanie tzw. zielonych ogrodzeń (parkanów) i innych rozwiązań zwiększających udział terenów zielonych.
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 § 7 ust. 4 i w § 8 ust. 3 uchwały dla terenów wymienionych w ust. 1 pkt 1-2;
- 2) ustala się zakaz budowy podpiwniczeń;
- 3) z uwagi na położenie w rejonie lotniska w Elblągu wysokość budowli w obszarze planu nie może przekroczyć dopuszczalnej wysokości określonej w przepisach odrębnych.
8. **Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, 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:** w obszarze planu wyznacza się obszar zagrożenia powodziowego narażony na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia budowli pasa technicznego, na którym ustala się obowiązek zastosowania rozwiązań technicznych i konstrukcyjnych zabezpieczających budynki przed wzrostem poziomu wód gruntowych oraz wód powodziowych.
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:** w obszarze planu ustala się obowiązek uwzględnienia stref kontrolowanych dla istniejących i projektowanych gazociągów, zgodnie z przepisami odrębnymi.
11. **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:**

- 1) ustala się powiązanie obszaru planu z zewnętrznym układem komunikacyjnym poprzez ulicę Berylową, tj. drogę gminną publiczną nr 101018N (działkę nr 8), stanowiącą dojazd do drogi ekspresowej S7 i centrum wsi Gronowo Górne;
- 2) zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci wodociągowej;
- 3) odprowadzenie ścieków do gminnego systemu kanalizacji;
- 4) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych 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;
- 5) budowa systemów telekomunikacyjnych, w tym szerokopasmowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej - zasilanie obiektów na terenie **1 PU** z abonenckich stacji transformatorowych lokalizowanych na działkach inwestorów;
- 7) dopuszcza się zaopatrzenie w gaz ziemny z sieci gazowej;
- 8) zaopatrzenie w ciepło z wykorzystaniem źródeł indywidualnych w oparciu o niskoemisyjne lub nieemisyjne systemy ogrzewania.

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

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

### **Rozdział 3.**

#### **Ustalenia szczegółowe – Karty terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi**

##### **§ 7. Karta terenu: 1 PU** (powierzchnia terenu – 20,67 ha)

1. **Przeznaczenie terenu:** teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej.

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

- a) budowę budynków produkcyjnych, składów, magazynów i budynków usługowych (w tym handlowych) wraz z obiektami towarzyszącymi;
- b) remonty, przebudowę i zmianę sposobu użytkowania istniejących budynków na zgodny z ustaleniami planu;
- c) wszelką działalność produkcyjną i usługową spełniającą wymóg określony w § 6 ust. 3 pkt 1;
- d) lokalizację abonenckiej stacji transformatorowej;
- e) zieleni towarzyszącą;
- f) wydzielenie działek geodezyjnych pod niezbędne urządzenia infrastruktury technicznej;
- g) wydzielenie dojazdów i dojsć dla obsługi obiektów budowlanych;
- h) urządzenie miejsc do parkowania pojazdów, w tym samochodów dostawczych.

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

- 1) zasięg uciążliwości dla środowiska prowadzonej działalności gospodarczej winien być ograniczony do granic terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny, a prowadzona działalność gospodarcza nie może powodować pogorszenia warunków użytkowania sąsiednich terenów, w szczególności budynków i lokali przeznaczonych na pobyt ludzi;
- 2) należy wykluczyć lokalizowanie zakładów usługowych stwarzających zagrożenia:
  - a) dla życia lub zdrowia ludzi, w szczególności mieszkańców i użytkowników nieruchomości zlokalizowanych w otoczeniu obszaru planu;
  - b) dla bezpieczeństwa i jakości produktów żywnościowych wytwarzanych, przetwarzanych lub magazynowanych w zakładach funkcjonujących w sąsiedztwie;

c) dla bezpieczeństwa płodów rolnych wytwarzanych w otoczeniu obszaru planu;

3) działalność obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej należy prowadzić przy zastosowaniu rozwiązań organizacyjnych, technicznych i technologicznych ograniczających negatywne oddziaływanie tych obiektów na otoczenie, w szczególności na sąsiednie budynki oraz lokale przeznaczone na pobyt ludzi.

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

1) intensywność zabudowy – od 0,005 do 0,9;

2) powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 50% powierzchni działki;

3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 20% powierzchni działki budowlanej;

4) wysokość budynków do 16,0 m z dopuszczeniem wyższych, o ile wysokość powyżej 16,0 m jest wymuszona technologią lub uwarunkowaniami technicznymi produkcji, ale nie wyższych niż 20,0 m;

5) ustalenia w zakresie minimalnej liczby miejsc do parkowania i sposobu ich realizacji:

a) należy przewidzieć nie mniej niż 2 miejsca na każdym 10 zatrudnionych, w tym dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości zgodnej z przepisami odrębnymi;

b) 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, w odległościach:

a) 6,0 m i 10,0 m od linii rozgraniczających dróg oraz w linii zabudowy istniejących budynków;

b) 20,0 m od linii rozgraniczającej terenu kolejowego (granicy działki nr 21);

7) kształt dachów dowolny;

8) ustala się zakaz stosowania pokrycia dachu o kolorystyce jaskrawej i niebieskiej.

#### 5. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

1) wprowadza się zakaz zabudowy mieszkaniowej oraz przeznaczania części budynków na cele mieszkaniowe;

2) przy lokalizowaniu obiektów budowlanych i zagospodarowaniu nieruchomości w sąsiedztwie terenu kolejowego, należy uwzględnić przepisy odrębne w tym zakresie.

6. **Zasady obsługi w zakresie komunikacji:** ustala się obsługę komunikacyjną bezpośrednio z ulicy Berylowej, tj. drogi gminnej publicznej nr 101018N (działki nr 8), lub z drogi wewnętrznej **3 KDW**.

**§ 8. Karta terenu 2 K** (powierzchnia terenu – 0,22 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 0,08 do 0,6;

2) wskaźnik powierzchni zabudowy nie może przekroczyć 60% powierzchni terenu;

3) minimalny udział powierzchni działki biologicznie czynnej – 20% powierzchni działki budowlanej;

4) wysokość budynku do 7,0 m;

5) ustalenia w zakresie minimalnej liczby miejsc do parkowania i sposobu ich realizacji: nie dotyczy;

6) ustala się maksymalną nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 6,0 m od linii rozgraniczającej przylegającej drogi, tak jak wrysowano na rysunku planu;

7) dach płaski.

4. **Zasady obsługi w zakresie komunikacji:** ustala się obsługę komunikacyjną bezpośrednio z drogi wewnętrznej 3 KDW.

§ 9. **Karta terenu 3 KDW** (powierzchnia terenu – 0, 20 ha)

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

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

1) ustala się szerokość drogi wewnętrznej zgodnie z geodezyjnym wydzieleniem, tak jak wrysowano na rysunku planu;

2) dopuszcza się realizację drogi wewnętrznej, o której mowa w **pkt 1**, w postaci ciągu pieszo – jezdnego.

3. **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:** ustala się powiązanie komunikacyjne drogi wewnętrznej z ulicą Berylową, tj. drogą gminną nr 101018N (działką nr 8), poprzez działkę nr 14/13, położoną poza obszarem planu, stanowiącą jej przedłużenie.

#### **Rozdział 4. Przepisy końcowe**

§ 10. 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.

§ 11. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Elbląg.

§ 12. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko - Mazurskiego. Uchwała podlega również publikacji na stronie internetowej gminy.

Przewodnicząca Rady Gminy  
Elbląg

**Barbara Bruzdewicz**



Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXX/227/2017

Rady Gminy Elbląg

z dnia 9 listopada 2017 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu terenu obrębu geodezyjnego Gronowo Górne, obejmującego swoim zakresem działki nr nr 14/9, 14/10, 14/11, 14/14 i 14/2.**

W okresie wyłożenia projektu zmiany planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu w dniach od **10 sierpnia 2017 r.** do **12 września 2017 r.** (z wyjątkiem sobót i świąt) oraz w terminie 15 dni po tym okresie, tj. do dnia 27 września 2017 r., **nie wniesiono żadnych uwag.**



Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XXX/227/2017

Rady Gminy Elbląg

z dnia 9 listopada 2017 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 swoim zakresem działki nr nr 14/9, 14/10, 14/11, 14/14 i 14/2.**

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.