

z dnia 3 marca 2011 r.

**w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu terenu położonego w Gronowie Górnym.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 oraz art. 40 ust. 1 i art. 41 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591; zm. z 2002r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz.1271, Nr 214, poz. 1806; z 2003r. Nr 80, poz. 717 i Nr 162, poz. 1568; z 2004r. nr 102, poz.1055, Nr 116, poz.1203, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457, z 2006 r. Nr 17, poz. 128, Nr 181, poz. 1337, z 2007, Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974, Nr 173, poz. 1218, z 2008r. Nr 180, poz. 1111, Nr 223, poz. 1458 z 2009r. Nr 52, poz. 420, Nr 157, poz. 1241, oraz z 2010r. Nr 28, poz. 142, Nr 28, poz. 146, Nr 40 poz. 230, Nr 106, poz. 675) oraz art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717; zm. 2004 nr 6, poz.41, nr 141, poz.1492; z 2005r nr 113, poz.954, Nr 130, poz. 1087, z 2006 r. Nr 45, poz. 319, Nr 225, poz. 1635, z 2007r. Nr 127, poz. 880, z 2008r. Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237, Nr 220, poz. 1413, oraz z 2010r. Nr 24, poz. 124, Nr 75, poz. 474 , Nr 106, poz. 675, Nr 119, poz.804, Nr 130 poz.871, Nr 149, poz.996, Nr 155 poz.1043) oraz uchwały Rady Gminy w Elblągu nr XXXIV/186/2009 z dnia 3 grudnia 2009r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w granicach jak zaznaczono na załączniku nr 1 - rysunku planu, Rada Gminy w Elblągu uchwała, co następuje:

**Rozdział 1.**

**Ustalenia podstawowe**

§ 1. 1. Uchwała się Zmianę Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego dla Fragmentu Terenu Położonego w Gronowie Górnym, obejmującego obszar w granicach oznaczonych na rysunku planu – załączniku nr 1 do uchwały.

2. Ustalenia planu obejmują obszar znajdujący się w granicach opracowania, oznaczony na rysunku planu wykonanym na mapie sytuacyjno-wysokościowej znajdującej się w zasobie geodezyjnym.

3. Integralną część niniejszej uchwały stanowi:

- 1) załącznik nr 1 do uchwały - rysunek planu w skali 1:1000, obowiązujący w zakresie określonym w uchwale i na rysunku planu,
- 2) załączniku nr 2 do uchwały – zawierający rozstrzygnięcie w sprawie rozpatrzenia uwag, wniesionych podczas wyłożenia, do projektu planu,
- 3) załącznik nr 3 do uchwały – zawierający rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

§ 2. 1. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) Budynkach funkcji podstawowej - należy przez to rozumieć budynki, w których prowadzona jest działalność stanowiąca podstawową funkcję wyznaczoną planem.
- 2) Budynkach funkcji uzupełniającej - należy przez to rozumieć budynki, w których prowadzona jest działalność stanowiąca uzupełniającą funkcję wyznaczoną planem.
- 3) Działalności gospodarczej – należy przez to rozumieć szeroko pojęty wachlarz usług, wytwórczości, produkcji, handlu oraz funkcji magazynowej.
- 4) Intensywności zabudowy - należy przez to rozumieć wskaźnik definiowany jako suma powierzchni wszystkich kondygnacji nadziemnych zlokalizowanych na danym terenie do powierzchni tego terenu, powierzchnię budynku liczy się w obrysie ścian zewnętrznych lub, w przypadku kondygnacji poddasza, w obrysie stropodachu na wysokości 1 m od poziomu podłogi.
- 5) Linii rozgraniczającej tereny o różnym sposobie użytkowania – należy przez to rozumieć granicę nieprzekraczalną dla terenów, których przeznaczenie jest inne niż na terenie sąsiednim.



- 6) Nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię określającą dopuszczalną lokalizację najbliższej ustawionej zewnętrznej ściany budynku - z pominięciem balkonów, loggii i wykusy wysuniętych poza obrys budynku nie więcej niż 1,5m oraz elementów wejścia do budynku (schody, podest, daszek, pochylnia dla niepełnosprawnych).
- 7) Ograniczeniu uciążliwości – oznacza to, że zasięg uciążliwości dla środowiska będący skutkiem prowadzonej działalności gospodarczej musi być bezwzględnie ograniczony do granic obszaru, do którego inwestor posiada tytuł prawny, a znajdujące się na nim pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi, winny być wyposażone w techniczne środki ochrony przed tymi uciążliwościami. Przy czym uciążliwość to zespół negatywnych bodźców (będących skutkiem określonej działalności) pogarszających warunki życia mieszkańców poprzez obniżenie standardów środowiska.
- 8) Powierzchni biologicznie czynnej – rozumie się przez to część działki budowlanej na gruncie rodzimym, która pozostaje niezabudowana powierzchniowo lub kubaturowo w głąb gruntu, na nim oraz nad nim; pokryta trwałą roślinnością lub użytkowana rolniczo. Typową powierzchnią biologicznie czynną stanowią tereny zieleni towarzyszące zabudowie, w tym ogrody, sady, zadrzewienia, zakrzewienia, trawniki, zbiorniki wodne powierzchniowe, uprawy rolne. Uznaje się za powierzchnię biologicznie czynną: w 50% zieleń projektowaną na dachach budynków oraz budowli naziemnych i podziemnych, o powierzchni nie mniejszej niż 10 m<sup>2</sup>, urządzonych jako stałe trawniki lub kwietniki na podłożu zapewniającym ich naturalną vegetację, nawierzchni zwirowych, grysowych i ażurowych.
- 9) Przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych.
- 10) Przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu, wynikające z funkcji dominującej na określonym obszarze.
- 11) Przeznaczeniu uzupełniającym - należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu, wynikające z funkcji uzupełniającej na określonym obszarze.
- 12) Rysunku planu – należy przez to rozumieć rysunek stanowiący załącznik graficzny nr 1 do niniejszej uchwały.
- 13) Usługach – należy przez to rozumieć obiekty usługowe wolnostojące lub wbudowane lokale usługowe handlu detalicznego i hurtowego, gastronomii, administracji publicznej, rzemiosła, itp.
- 14) Usługach towarzyszących – należy przez to rozumieć usługi, uzupełniające funkcję główną.
- 15) Ustalonej linii zabudowy - oznacza obowiązującą frontową linię zabudowy; dopuszcza się przesunięcie przed linię zabudowy na odległość do 1,5 m schodów ganku zadaszenia lub innych drobnych elementów elewacji budynku.
- 16) Wysokości budynku – rozumie się przez to wymiar liczony od poziomu terenu (przyległego do budynku) do najwyższej położonej krawędzi dachu (kalenicy) lub punktu zbiegu połączeń dachowych, ewentualnie wysokość do okapu, zgodnie z ustawą prawo budowlane i jego rozporządzenia.
- 17) Obiektach wielkopowierzchniowych – należy przez to rozumieć obiekt, w którym prowadzona jest działalność handlowa detaliczna lub hurtowo-detaliczna o powierzchni sprzedażowej przekraczającej 2 000 m<sup>2</sup> będącego w zarządzie jednego właściciela, holdingu, sieci handlowej czy developera.

## 2. Użyte w niniejszej uchwale wyrażenia:

- 1) Obiekt budowlany, budynek, – określają przepisy ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. prawo budowlane (Dz. U. z 2003 r. Nr 207, poz. 2016 z późn. zmianami).
- 2) Powierzchnia zabudowy, powierzchnia użytkowa – określają przepisy Polskiej Normy PN-ISO 9836, PN 70/B – 02365 – Właściwości użytkowe w budownictwie. Określanie i obliczanie wskaźników powierzchniowych i kubaturowych.
- 3) Droga, ulica, droga publiczna, droga wewnętrzna – określają przepisy ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz.U.Nr71. z 2000 r. poz.838 z późn. zm.) oraz rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz. U. Nr43, poz.430 z późniejszymi zmianami).

§ 3. 1. Celem regulacji zawartych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego jest:



- 1) Ustalenie przeznaczenia terenów pod określone funkcje.
- 2) Ustalenie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.
- 3) Ustalenie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.
- 4) Ustalenie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym ustalenie linii zabudowy, gabarytów obiektów oraz wskaźników intensywności zabudowy.
- 5) Obszary przestrzeni publicznej.
- 6) Obszary, na których występuje zakaz zabudowy.
- 7) Ustalenie zasad rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.
- 8) Ustalenie stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. Wszystkie wyżej wymienione punkty określone są w Rozdziale II „Ustalenia ogólne” oraz w Rozdziale III „Ustalenia szczegółowe dotyczące przeznaczenia terenów i zasad ich zagospodarowania”. Na obszarze opracowania nie występują:

- 1) Obszary, na których ustala się sposób i termin tymczasowego zagospodarowania.
- 2) Pomniki zagłady i ich strefy ochronne.
- 3) Tereny, dla których obowiązuje prawo górnicze.
- 4) Obszary zagrożone powodzią.
- 5) Obszary objęte scaleniem i podziałem nieruchomości.

§ 4. 1. Ustala się, że głównymi funkcjami terenu dla obszaru objętego planem są: funkcja usług handlu detalicznego i hurtowego – w obiektach o powierzchni całkowitej powyżej 2 000 m<sup>2</sup> - oznaczona na rysunku planu symbolem WUH (U) lub alternatywnie.

2. Funkcje towarzyszące:

- 1) tereny komunikacji, w tym: droga krajowa (S7), droga lokalna, drogi dojazdowe, parkingi, bocznicą kolejową;
- 2) zielen publiczna,
- 3) zielen naturalna.

§ 5. 1. Ustala się, obsługę komunikacyjną terenu objętego opracowaniem, z drogi publicznej, klasy lokalnej KDL oraz z ulic dojazdowych KDD i wewnętrznych KDW.

2. Ewentualnie bocznicą kolejową z torów szlakowych relacji Elbląg - Bogaczevo.

3. Ustala się zabezpieczenie miejsc parkingowych dla klientów w ilości zapisanej w ustaleniach szczegółowych.

§ 6. 1. Ustala się, że obszar będzie wyposażony w systemy infrastruktury technicznej. Infrastruktura, o której mowa dotyczy:

- 1) Sieci i urządzeń elektroenergetycznych przesyłowych i oświetleniowych.
- 2) Sieci i urządzeń wodociągowych.
- 3) Sieci i urządzeń kanalizacji deszczowych.
- 4) Sieci i urządzeń kanalizacji sanitarnych.
- 5) Sieci gazowej.
- 6) Sieci i urządzeń teletechnicznych.
- 7) Sieci i urządzeń światłowodowych.

2. Gromadzenie odpadów stałych będzie się odbywało (zgodnie z obowiązującą ustawą o odpadach i przyjętą polityką gminy w tym zakresie) w miejscach wyznaczonych w granicach własności lub użytkowania terenu. Wywóz odpadów komunalnych odbywać się będzie przez służby wyspecjalizowanych przedsiębiorstw, do zakładu utylizacji odpadów.



3. Na terenie objętym planem nie przewiduje się lokalizacji oczyszczalni ścieków.

## **Rozdział 2. Ustalenia ogólne**

§ 7. Ustala się następujące przeznaczenia terenów:

- 1) Teren usług handlu detalicznego i hurtowego dla obiektu(ów) o powierzchni powyżej 2 000 m<sup>2</sup>, lub/i centrum konferencyjne w tym hotele i gastronomia a także usługi logistyczne (wysokie składowanie) – oznaczony na rysunku planu symbolem WUH (U).
- 2) Teren komunikacji drogowej – oznaczony symbolem KD.
- 3) Teren zieleni urządzonej – oznaczony na rysunku planu symbolem Zn;
- 4) Teren zieleni publicznej – oznaczony na rysunku planu symbolem ZP.

§ 8. 1. Ustalenia ogólne w zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w tym:

- 1) Wskaźniki i parametry dla nowych budynków i obiektów,
- 2) Terenów komunikacyjnych,
- 3) Terenów zielonych.

2. Ustala się zakaz lokalizacji budowli oraz obiektów o wysokości powyżej 18 m n.p.t..

§ 9. Ustalenia ogólne dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody:

- 1) Zakaz budowy obiektów i urządzeń technicznych stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi;
- 2) Urządzenie zieleni towarzyszącej w postaci trawników oraz drzew i krzewów ozdobnych.

§ 10. Ustalenia ogólne dotyczące zasad ochrony zabytków: obowiązuje przed realizacją inwestycji przeprowadzenie badań archeologicznych w zakresie uzgodnionym z Urzędem Ochrony Zabytków.

§ 11. Ogólne ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych. Ustala się następujące wymagania wynikające z kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) Utrzymanie ładu przestrzennego poprzez:
  - a) estetyczne wykonanie elewacji budynków;
  - b) zakazuje się stosowania ogrodzeń betonowych zwłaszcza z prefabrykatów.
- 2) Ustala się realizację, bez ograniczeń, reklam i tabloidów na budynkach i wolnostojących w terenie w ramach wydzielenia funkcji.
- 3) Nie dopuszcza się reklam w liniach rozgraniczających drogi lokalnej.

§ 12. 1. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji rozbudowy i budowy systemów komunikacji.

- 1) Bezpośrednią obsługę komunikacyjną terenu stanowi droga klasy KDL, obsługująca teren bezpośrednio do niej przyległy i stanowiąca główne połączenie z zewnętrznym układem komunikacyjnym, a przez to również z otoczeniem.
- 2) W granicach wyznaczonych dla nowej zabudowy ustala się obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych w ilościach:
  - a) dla usług nie mniej niż - 4 miejsca postojowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni handlowej, oraz 3 miejsca na 10 osób zatrudnionych;
  - b) dla samochodów dostawczych wg potrzeb wynikających z prowadzonej działalności;
  - c) dla hotelu 1 miejsce na 2 pokoje.

§ 13. Ustalenia dotyczące zasad uzbrojenia terenu:

1. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

- 1) Budowę sieci i urządzeń wodociągowych dla obsługi nowej zabudowy.
- 2) Dopuszcza się modernizację istniejącej sieci oraz obiektów i urządzeń technicznych.



2. W zakresie odprowadzania i oczyszczania ścieków, z uwagi na to, iż gmina wraz z innymi gminami tworzy metropolię ustala się:

- 1) Budowę sieci kanalizacji sanitarnej wraz z urządzeniami technicznymi dla nowej zabudowy na terenie objętym mpzp.
- 2) W okresie przejściowym dopuszcza się budowę oczyszczalni ścieków poza obszarem planu oraz sieci i urządzeń technicznych na potrzeby projektowanych w niniejszym planie obiektów, która obowiązkowo zostanie włączona do sieci kanalizacji sanitarnej doprowadzającej ścieki na oczyszczalnię w Elblągu.

3. W zakresie odprowadzania wód opadowych ustala się: odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z jezdni, chodników, podjazdów, parkingów i powierzchni utwardzonych na ogólnie przyjętych w przepisach szczególnych zasadach.

4. W zakresie usuwania odpadów stałych ustala się: zasadę wywozu odpadów stałych z obszaru objętego planem, sposobem zorganizowanym na wyznaczony dla tych potrzeb teren składowania odpadów zgodnie z gminnym planem gospodarki odpadami.

5. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:

- 1) Zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci energetycznej na zasadach wydanych przez zarządcę sieci.
- 2) Dopuszcza się modernizację istniejącej sieci oraz obiektów i urządzeń technicznych.
- 3) Dopuszcza się likwidację istniejących linii elektroenergetycznych, ich skablowanie oraz przebudowę.
- 4) Dopuszcza się lokalizację trafostacji.
- 5) Obowiązuje oświetlenie dróg wewnętrznych, placów i parkingów.

6. W zakresie telekomunikacji ustala się:

- 1) Obsługę zabudowy na obszarze objętym planem poprzez istniejące i nowe urządzenia telekomunikacyjne;
- 2) Budowę sieci szerokopasmowych i urządzeń z nimi związanych.
- 3) Dopuszcza się modernizację istniejącej sieci oraz urządzeń teletechnicznych.
- 4) Linie telekomunikacyjne w granicach planu należy projektować jako podziemne z rozproszaniem w terenach przeznaczonych pod ciągi komunikacyjne poza rezerwą terenu pod drogę ekspresową S7.
- 5) Dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej na terenach przeznaczonych pod zabudowę.

7. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się: gaz z indywidualnych zbiorników zlokalizowanych na terenie własnej działki. Docelowo gaz z projektowanej sieci gazu ziemnego.

### **Rozdział 3.**

#### **Ustalenia szczegółowe dotyczące przeznaczenia terenów i zasad ich zagospodarowania**

§ 14. 1. Ustala się teren funkcji usług handlu – w obiektach o powierzchni pow. 2 000 m<sup>2</sup>, oznaczone na rysunku planu symbolem WUH (U). Pow. terenu: 8,9ha.

- 1) Na terenach, o których jest mowa w ust. 1. ustala się przeznaczenie podstawowe – funkcję usług handlu wielkopowierzchniowego, galerię (zespół pomieszczeń dla drobnego handlu i usług zorganizowanych w ramach jednego budynku), magazyny i hurtownie oraz garaż wielopoziomowy. W ramach funkcji głównej i funkcji towarzyszących zakłada się:
  - a) budowę obiektu handlowego i magazynów łącznie lub rozdzielnie, dopuszcza realizację obiektów w różnych etapach realizacji,
  - b) budowę garażu wielopoziomowego do V kondygnacji naziemnych i jednej podziemnej,
  - c) budowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, podjazdów, dróg wewnętrznych oraz parkingów, małej architektury i zieleni.

- Alternatywa II:

- a) centrum konferencyjne w tym sale konferencyjne, hotel(e), gastronomia,



- b) budowa sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, podjazdów, dróg wewnętrznych oraz parkingów (dopuszcza się parking wielopoziomowy), małej architektury i zieleni.
- Alternatywa III:
- a) biura, usługi logistyczne (wysokie składowanie);
- b) budowa sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, podjazdów, dróg wewnętrznych oraz parkingów, małej architektury i zieleni.
- 2) Ustalenia w zakresie ochrony środowiska i przyrody:
- a) rodzaj oraz sposoby wykonywania funkcji handlowej i magazynowej nie mogą, poza granicą swojej działki, przekroczyć norm obowiązujących w przepisach szczególnych;
- b) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej 5 %.
- 3) Ustalenia w zakresie ochrony zabytków: obowiązuje przed realizacją inwestycji przeprowadzenie badań archeologicznych w zakresie uzgodnionym z Urzędem Ochrony Zabytków.
- 4) Ustala się następujące parametry kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) Budynki handlowe, centrum konferencyjne (alternatywnie) do III kondygnacji; garaż wielopoziomowy do V kondygnacji z tym, że jedna kondygnacja na dachu;
- b) Dopuszcza się w obiektach jedną kondygnację podziemną, przy właściwym zabezpieczeniu budynku przed wysokim poziomem wód gruntowych;
- c) Poziomu posadowienia posadzki parteru nie ustala się;
- d) Maksymalna wysokość budynków od poziomu terenu (zgodnie z prawem budowlanym) do okapu, 14,5 m, na części III kondygnacyjnej nie wyżej niż 16,5 m n.p.t., dla garażu nie wyżej niż 16,5 m, dla wysokiego składowania do 18 m;
- e) wskaźnik intensywności zabudowy zawarty pomiędzy 0,9 - 1,5;
- f) rodzaju i pokrycia dachu nie ustala się, dach dostosowany do rodzaju i konstrukcji budynku,
- g) elewacje z dużą ilością szkła i blachy wysokiego gatunku, na części tynki szlachetne ewentualnie cegła lub/i drewno.
- 5) Zasady kształtowania ładu przestrzennego: obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.
- 6) Dostępność komunikacyjna:
- a) wjazd na teren parkingu dla klientów od drogi klasy lokalnej poprzez skrzyżowanie proste lub rondo;
- b) dla samochodów dostawczych wjazd od strony ulicy klasy dojazdowej.
- c) dopuszcza się obsługę bocnicę linii kolejowej odchodzącą z toru szlakowego Elbląg – Bogaczewo.
- 7) Na terenie obowiązuje wyznaczenie miejsc postojowych w ilości przewidzianej w § 12 pkt 2 w garażu wielopoziomowym i na poziomie terenu.
- 8) Zasady obsługi inżynierskiej:
- a) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej na zasadach ustalonych przez zarządcę sieci;
- b) zaopatrzenie w wodę z komunalnej sieci wodociągowej;
- c) odprowadzenie ścieków do sieci kanalizacyjnej i skierowanie na oczyszczalnię ścieków;
- d) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z jezdni, chodników, podjazdów, parkingów i powierzchni utwardzonych podczyszczonych w urządzeniach do tego przeznaczonych, na ogólnie przyjętych w przepisach odrębnych zasadach;
- e) wskazane ogrzewanie własne wykorzystujące niekonwencjonalne źródła energii o ograniczonej emisji zanieczyszczenia do środowiska takie jak: energia elektryczna, gaz itp.
- f) gospodarka odpadami, na zasadach przyjętych na terenie gminy,



g) dopuszcza się prowadzenie sieci telekomunikacyjnych szerokopasmowych przez teren wraz z urządzeniami towarzyszącymi za zgodą właściciela terenu.

h) gaz z indywidualnych zbiorników, docelowo z projektowanej sieci gazu ziemnego.

**§ 15.** Ustala się teren przeznaczony dla rozbudowy drogi krajowej, oznaczony na rysunku planu symbolem KD-S7.

- 1) Na terenach o których mowa w ust. 1. ustala się przeznaczenie podstawowe: komunikacja drogowa - droga ekspresowa S7.
- 2) Docelowo rozbudowa drogi krajowej nr 7 (przekrój poprzeczny drogi 2 x 3- dwie jezdnie po trzy pasy ruchu). Rezerwa terenu - 10 m od granicy pasa drogowego drogi ekspresowej. Ostatecznie granica pasa drogowego drogi S7 zostanie wyznaczona po zakończeniu inwestycji w 2011r.
- 3) Obowiązuje przed realizacją inwestycji przeprowadzenie badań archeologicznych w zakresie uzgodnionym z Urzędem Ochrony Zabytków.

**§ 16.** Ustala się teren przeznaczony dla drogi lokalnej, oznaczony na rysunku planu symbolem KDL.

- 1) Na terenach o których mowa w ust. 1. ustala się przeznaczenie podstawowe: komunikacja drogowa - droga lokalna.
- 2) Obowiązuje przed realizacją inwestycji przeprowadzenie badań archeologicznych w zakresie uzgodnionym z Urzędem Ochrony Zabytków.

**§ 17.** Ustala się teren przeznaczony dla drogi dojazdowej, oznaczony na rysunku planu symbolem KDD.

- 1) Na terenach o których mowa w ust. 1. ustala się przeznaczenie podstawowe: komunikacja drogowa – droga klasy dojazdowej
- 2) Obowiązuje przed realizacją inwestycji przeprowadzenie badań archeologicznych w zakresie uzgodnionym z Urzędem Ochrony Zabytków.
- 3) Szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających - 10÷12 m.
- 4) Szerokość jezdni min. 5,5 m.
- 5) W pasie drogowym dopuszcza się realizację chodnika dla pieszych oraz jednostronna ścieżka rowerowa.
- 6) W pasie drogowym dopuszcza się realizację miejsc postojowych w wyznaczonych miejscach lub na poszerzeniach jezdni.

**§ 18.** 1. Ustala się teren dla funkcji zieleni publicznej, oznaczonej na rysunku planu symbolem ZP. Pow. terenu: 0,4ha.

- 1) Na terenach, o których jest mowa w ust. 1. ustala się przeznaczenie podstawowe – zielen publiczna z udziałem zieleni wysokiej i niskiej. Dopuszcza się budowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.
- 2) Dopuszcza się budowę przez tereny oznaczone symbolem ZP boczniczy linii kolejowej odchodzącą z toru szlakowego Elbląg – Bogaczewo.
- 3) Ustalenia w zakresie ochrony środowiska i przyrody:
  - a) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej 85%.
- 4) Dostępność komunikacyjna:

- od strony ulicy klasy lokalnej – KDL oraz drogi klasy dojazdowej - KDD;

**§ 19.** 1. Ustala się teren dla funkcji zieleni naturalnej, oznaczony na rysunku planu symbolem Zn. Pow. terenu: 0,45ha.

- 1) Na terenach, o których jest mowa w ust. 1. ustala się przeznaczenie podstawowe – zielen naturalna.
- 2) Na terenie o którym mowa w pkt 1 dopuszcza się budowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej za uprzednią zgodą właściciela terenu.
- 3) Ustalenia w zakresie ochrony środowiska i przyrody:
  - a) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej 95%.



4) Dostępność komunikacyjna:

a) od drogi klasy dojazdowej - KDD;

#### **Rozdział 4. Ustalenia końcowe**

§ 20. Zgodnie z art. 20 ust. 1. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stwierdza się, że niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie narusza ustaleń „Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Elbląg”.

§ 21. Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 12. oraz art. 36 ust. 4. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się jednorazową opłatę od wzrostu wartości, pobieraną przez Urząd Gminy przy sprzedaży nieruchomości, w ustalonej wysokości uzależnionej od ustalonej funkcji terenu. Dla terenów oznaczonych:

1. symbolem WUH (U) – 30 %,
2. symbolem KD, ZP, Zn – nie dotyczy.

§ 22. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko – Mazurskiego. Traci moc uchwała Rady Gminy Elbląg nr 165/XXIII/2000 z dnia 29 września 2000r. na obszarze objętym zmianą planu.

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr V/25/2011  
Rady Gminy Elbląg  
z dnia 3 marca 2011 r.  
Zalacznik1.pdf

#### **Załącznik graficzny - miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu obrębu geodezyjnego Gronowo Górne**

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr V/25/2011  
Rady Gminy Elbląg  
z dnia 3 marca 2011 r.  
Zalacznik2.doc

#### **Rozstrzygnięcia uwag wniesionych do projektu zmiany MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA FRAGMENTU TERENU OBREBU GEODEZYJNEGO GRONOWO GÓRNE**

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr V/25/2011  
Rady Gminy Elbląg  
z dnia 3 marca 2011 r.  
Zalacznik3.doc

**załącznik binarny nr 3 do zm mpzp Gr Górne**

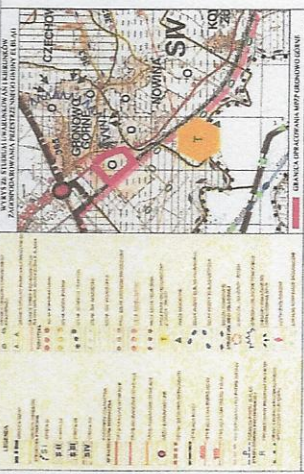
**PRZEWODNICZĄCY**  
Rady Gminy Elbląg  
*Wojciech Jezierski*



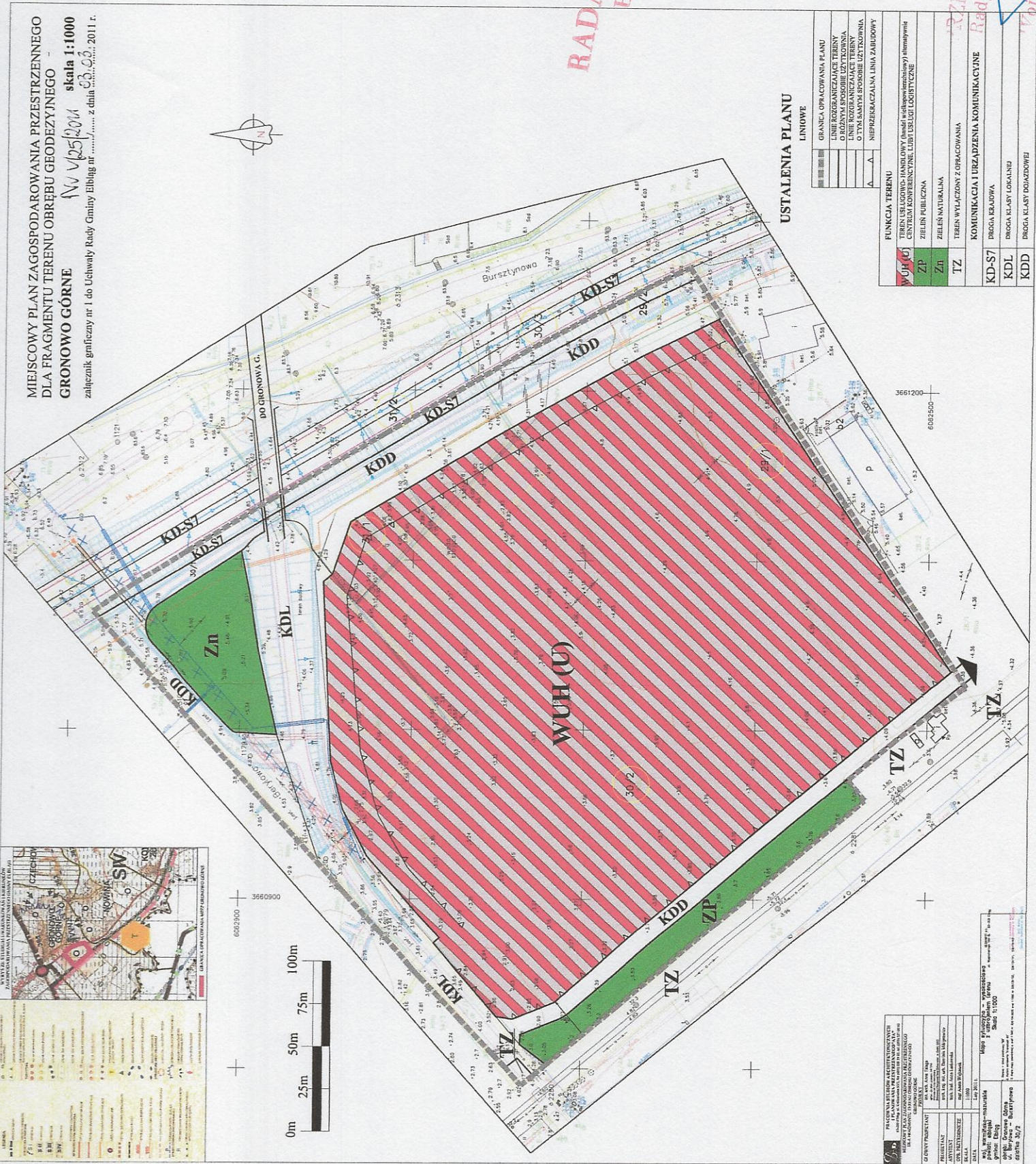
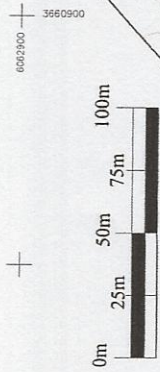
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
DLA FRAGMENTU TERENU OBRĘBU GEODEZYJNEGO  
GRONOWO GÓRNE skala 1:1000  
z załącznik graficzny nr 1 do Uchwały Rady Gminy Elbląg nr 25/2011 z dnia 03.03.2011 r.

RADA GMINY  
ELBLĄG

RZEWODNICZĄCY  
Rady Gminy Elbląg  
Tajcech Jezierski



SKALA 1:1000  
ZAKRES TERYTORIUM PLANU  
GRANICA OPRACOWANIA



USTALENIA PLANU  
LINIOWE

---	GRANICA OPRACOWANIA PLANU
---	LINE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM SPOSOBIE UŻYTKOWANIA
---	LINE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O TYM SAMYM SPOSOBIE UŻYTKOWANIA
---	NIEPRZEKAZAŁNA LINIA ZABUDOWY

FUNKCJA TERENU	
WUH(U)	TEREN WŁĄCZONY DO WYKONANIA (funkcja użytkowa i rekreacyjna) (tereny w planie)
ZP	CENTRUM OSIEDLICZEGO (funkcja usługowa i usługowo-logiczna)
Zn	ZIELEŃ PUBLICZNA
TZ	ZIELEŃ NATURALNA
KD-S7	TEREN WYŁĄCZONY Z OPRACOWANIA
KDL	KOMUNIKACJA I URZĄDZENIA KOMUNIKACYJNE
KDD	PROGNA KRAJOWA
	PROGNA KLASY LOKALNEJ
	PROGNA KLASY DOJAZDOWEJ

PLANOWA STUDIUM I AKTYWIZACJA	
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA FRAGMENTU TERENU OBRĘBU GEODEZYJNEGO GRONOWO GÓRNE	
OPRACOWANIE	
PROJEKTANT	mgr inż. Andrzej Krawiec
OPR. TECHNICZNE	mgr inż. Andrzej Krawiec
DATA	11.09.2010
Miejscowość: Elbląg	
Gmina: Gronowo Górne	
Powiat: Iława	
Lp. miejscowości: 1000	
Lp. miejscowości: 1000	
Lp. miejscowości: 1000	



**RADA GMINY  
ELBLĄG**

Załącznik nr 2  
do Uchwały Rady Gminy Elbląg  
Nr V/25/2011  
z dnia 3 marca 2011 r.

**Dotyczy: Rozstrzygnięcia uwag wniesionych do projektu zmiany MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA FRAGMENTU TERENU OBRĘBU GEODEZYJNEGO GRONOWO GÓRNE**

W trakcie wyłożenia planu do publicznego wglądu wniesiono na piśmie uwagi do projektu zmiany Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego dla fragmentu terenu obrębu geodezyjnego Gronowo Górne, wniesiono na piśmie 19 uwag, z czego nie uwzględnionych zostało 12 uwag.

**Wykaz uwag nieuwzględnionych:**

**1. Uwagi Radnych Gminy Elbląg**

a) **Uwaga:**

Rozdział II (str. 5) – ustalenia ogólne, zaczyna się §7 a dlaczego nie §1?

**Uzasadnienie nieuwzględnienia uwagi:**

Przyjęty został sposób numerowania paragrafów w kolejności od 1 do końca.

b) **Uwaga:**

Str. 5 §11 pkt 3 – a jeśli jest zgoda zarządcy drogi?

**Uzasadnienie nieuwzględnienia uwagi:**

Prawo miejscowe zabrania lokalizacji reklam. To prawo obowiązuje także zarządcę drogi.

c) **Uwagi:**

- Str. 6 §12 pkt 2 ppkt a – 3 miejsca na 10 zatrudnionych;
- Str. 6 §12 pkt 2 ppkt c – 1 miejsce na 2 pokoje;
- Hotel zostawić, a w ppkt „a” zmniejszyć do 1,5-2,0 miejsc postojowych.

**Uzasadnienie nieuwzględnienia uwagi:**

Ruch motoryzacyjny rośnie z roku na rok. Coraz więcej osób jeździ samochodem. Powierzchnia przeznaczona na miejsca postojowe w granicy działki nie wymusza postoju samochodów na drogach i ulicach, będących własnością gminy lub powiatu.

d) **Uwaga:**

Str. 6 §13 pkt 3 „...szczególnych zasadach...” Jakich? Należy się bezwarunkowo odnieść.

**Uzasadnienie nieuwzględnienia uwagi:**

Nie ma potrzeby odnoszenia się tzn. przytaczania przepisów szczególnych z uwagi na to że zmieniają się one zbyt często i są poza zasięgiem decyzji gminy, gdyż stanowią prawo ponadlokalne.

e) **Uwaga:**

Str. 9 §20 – 30% czy nie za wiele? Dlaczego nie 5% albo 15%?

**Uzasadnienie nieuwzględnienia uwagi:**

Nie jest to decyzja projektanta tylko Rady Gminy. W planie jest tylko propozycja. Rada może zmniejszyć stawkę pobieraną przy sprzedaży gruntu w ciągu 5 lat. Pieniądze te wpływają do kasy Gminy i zasilają budżet Gminy.



- f) **Uwaga:**  
W zapisie planu, na mapie oznaczono teren symbolem „Zn”. Co przeszkadza. By teren przeznaczyć np. pod stację paliw i punkt dystrybucji gazu butlowego? A teren „Zn” rozrzucić po terenie całej działki?

**Uzasadnienie nieuwzględnienia uwagi:**

Ten teren należy do Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad i takie było żądanie zarządcy drogi.

- g) **Uwaga:**  
§14 pkt 4 ppkt „e” – dlaczego 0,9-1,5 a nie „do 1,5”

**Uzasadnienie nieuwzględnienia uwagi:**

Nie może być mniej niż 0,9, gdyby był zapis, że do 1,5 to można by zabudować działkę o wskaźniku 0,1.

- h) **Uwaga:**  
§17 pkt 2- Jeżeli na terenie tym jest 85% powierzchni biologicznie czynnej to zapis §17 pkt 2 jest niezgodny. Jaka bocznicą może powstać na 100 m?

**Uzasadnienie nieuwzględnienia uwagi:**

Bocznicą może przechodzić prostopadle przez teren, a to jest jedynie szerokość torów, które będą przebiegać.

- i) **Uwaga:**  
§19 „jest niesprzeczny” a dlaczego nie – jest zgodny”?

**Uzasadnienie nieuwzględnienia uwagi:**

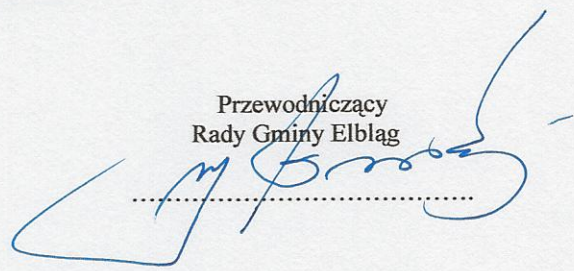
Poprawiono „...nie narusza ustaleń Studium...” zgodnie z art. 20 po nowelizacji ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

- j) **Uwaga:**  
Rysunek planu wskazuje tereny oznaczone symbolem TZ. Gdzie ten symbol jest opisany.

**Uzasadnienie nieuwzględnienia uwagi:**

To teren kolei wyłączony z opracowania planu ale objęty granicami.

Przewodniczący  
Rady Gminy Elbląg





**RADA GMINY  
ELBLĄG**

**Załącznik Nr 3**  
do Uchwały Nr V/25/2011  
Rady Gminy Elbląg  
z dnia 3 marca 2011 roku

**Dotyczy:**

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

**I. Rodzaje inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy i koszt szacunkowy ich realizacji - na opracowanym terenie takie zadania nie występują.**

**II. Uzasadnienie**

W ramach procedury planistycznej na podstawie art. 17 pkt 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu terenu obrębu geodezyjnego Gronowo Górne sporządzono prognozę skutków finansowych uchwalenia planu. Dokument jest dostępny w Urzędzie Gminy Elbląg.

Przewodniczący  
Rady Gminy Elbląg

