

**w sprawie: miejscowego planu 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.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073, 1566) 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, 2232), 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 swym 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 swym 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 swym zakresem działki nr 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) teren ciągu pieszo - jezdnego, oznaczony literami **KDX**.

**§ 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 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) KDD – teren drogi publicznej dojazdowej;
- 2) ZL - teren leśny;
- 3) 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 m<sup>2</sup>, galerie, 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 połaci nie większym niż 12°;
- 8) **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) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami **1 MN**, **2 MN** i **3 MN**, na których obowiązują szczegółowe zasady zagospodarowania określone w **§ 7**;
- 2) teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodnich, oznaczony na rysunku planu symbolem **4 RM**, na którym obowiązują szczegółowe zasady zagospodarowania określone w **§ 8**;
- 3) teren infrastruktury technicznej - kanalizacji, oznaczony na rysunku planu symbolem **5 K**, na którym obowiązują szczegółowe zasady zagospodarowania określone w **§ 9**;
- 4) teren ciągu pieszo - jezdnego, oznaczony na rysunku planu symbolem **6 KDX**, na którym obowiązują szczegółowe zasady zagospodarowania określone w **§ 10**.

## **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 – 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 oraz przeznaczeniem terenów;
- 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 - należy zastosować takie rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne, aby przeciwdziałać zagrożeniom środowiskowym;
- 5) 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 tzw. zielonych ogrodzeń (parkanów) i innych rozwiązań zwiększających udział terenów zielonych;
  - 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. 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;
- 2) nie ogranicza się wysokości budowli;
- 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 strefę ograniczonego użytkowania wzdłuż istniejącej linii napowietrznej elektroenergetycznej WN 110 kV relacji Elbląg Gronowo – Pasłęk w odległości 15,0 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 strefy, o której 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) strefa, o której 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) odprowadzenie ścieków docelowo do gminnego systemu kanalizacji sanitarnej z możliwością wykorzystania przepompowni ścieków projektowanej na terenie 5 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 linii kablowych niskiego napięcia, wyprowadzonych z projektowanych stacji transformatorowych;
- 2) stacje transformatorowe należy realizować alternatywnie jako stacje wewnętrzne (kontenerowe) na wydzielonych działkach, z możliwością dojazdu od strony drogi, lub jako stacje słupowe, lokalizowane na wydzielonych działkach względnie w liniach rozgraniczających drogi;
- 3) zasilanie stacji transformatorowych liniami kablowymi średniego napięcia;
- 4) linie kablowe niskiego napięcia dla zasilania zabudowy prowadzić poprzez złącza kablowo - pomiarowe zabudowane w linii ogrodzenia działek, z dostępem do drogi;
- 5) 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 MN, 2 MN i 3 MN** (powierzchnia terenów – 8,66 ha)

**1. Przeznaczenie terenu:** teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

**2. Zasady ochrony i kształtowania ładu 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) budowę stacji transformatorowych wewnętrznych (kontenerowych) lub słupowych wraz z liniami SN i nn;
- f) wydzielenie w budynku mieszkalnym lokalu użytkowego zgodnie z przepisami odrębnymi, w którym prowadzona będzie działalność nieuciążliwa, niepowodująca pogorszenia warunków zamieszkania;
- g) wydzielenie dojazdów i dojazdów dla obsługi obiektów budowlanych.

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

- 1) intensywność zabudowy - od 0,05 do 0,6;
- 2) powierzchnia zabudowy do 35% powierzchni działki;
- 3) minimalny udział powierzchni działki biologicznie czynnej - 50% 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;
  - c) budynki stacji transformatorowych wewnętrznych (kontenerowych) do 4,0 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;
  - 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) 6,0 m i 8,0 m od linii rozgraniczających ciągu pieszo – jezdni **6 KDX**;
  - b) 8,0 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 terenu **5 K**;
- 7) przy lokalizowaniu zabudowy należy uwzględnić odległość od lasu z uwzględnieniem przepisów odrębnych;
- 8) szerokość elewacji frontowej 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 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;
  - c) na budynkach stacji transformatorowych wewnętrznych (kontenerowych) płaskie lub dwuspadowe o nachyleniu połaci do 30°.

**4. Zasady obsługi w zakresie komunikacji:** ustala się obsługę komunikacyjną z wydzielonego w obszarze planu ciągu pieszo – jezdni **6 KDX**, a także z przylegającej do obszaru planu drogi publicznej gminnej nr 101011N (działki nr 63).

#### **5. Minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych:**

- 1) ustala się powierzchnię 0,1 ha z uwzględnieniem zapisu **pkt 2**;
- 2) powierzchnia określona w **pkt 1** nie dotyczy działek wydzielanych pod obiekty infrastruktury technicznej i na cele obsługi komunikacyjnej.

### **§ 8. Karta terenu 4 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 usługowa 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 do 0,6;
- 2) wskaźnik powierzchni zabudowy do 40% powierzchni terenu;
- 3) minimalny udział powierzchni działki biologicznie czynnej – 40% 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 do parkowania lub garaż dla samochodów użytkowników stałych i 1 miejsce do parkowania lub garaż 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 rozgraniczających ciągu pieszo – jezdnego **6 KDX** i 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 wydzielonego w obszarze planu ciągu pieszo – jezdnego **6 KDX**, a także z przylegającej do obszaru planu drogi publicznej gminnej nr 101011N (działki nr 63).

#### § 9. Karta terenu 5 K (powierzchnia terenu – 0,01 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 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 ciągu pieszo – jezdnego **6 KDX**;
- 7) dach płaski lub dwuspadowy o nachyleniu połaci do 30°.

**4. Zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:** ustala się obsługę komunikacyjną z wydzielonego w obszarze planu ciągu pieszo – jezdnego **6 KDX**.

#### § 10. Karta terenu 6 KDX (powierzchnia terenu – 0,35 ha)

**1. Przeznaczenie terenu:** teren ciągu pieszo - jezdnego.

**2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:** ustala się szerokość ciągu pieszo - jezdnego **6 KDX** – 10,0 m i zgodnie z geodezyjnym wydzieleniem działki nr 18/2 w kierunku wschodnim, tak jak wrysowano na rysunku planu.

**3. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:** ustala się powiązanie komunikacyjne ciągu pieszo - jezdnego **6 KDX** z przylegającą do obszaru planu drogą gminną nr 101011N (działką nr 63).

Rozdział 4  
Przepisy końcowe

§ 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 publikacji na stronie internetowej gminy.

**Przewodnicząca Rady Gminy Elbląg**

**PRZEWODNICZĄCA**  
**Rady Gminy Elbląg**

*Barbara Bruzdewicz*





# **PODSUMOWANIE**

DO PRZYJĘTEGO DOKUMENTU:

**ZMIANA MIEJSCOWY ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO DLA FRAGMENTU TERENU OBREBU  
GEODEZYJNEGO CZECHOWO, OBEJMUJĄCEGO SWOIM  
ZAKRESEM DZIAŁKI NR NR 18/2, 18/4, 18/6, 18/7 I 19/1,  
UCHWALONY UCHWAŁĄ NR XXXIV/262/2018  
RADY GMINY W ELBLĄGU Z DNIA 17 MAJA 2018 r.**

AUTOR OPRACOWANIA:

Tomasz Kamiński

Chojnice, maj 2018 r.

## SPIS TREŚCI

WSTĘP.....	3
1. USTALENIA ZAWARTE W PROGNOZIE ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO.	3
2. OPINIE WŁAŚCIWYCH ORGANÓW.....	4
3. ZGŁOSZONE UWAGI I WNIOSKI .....	4
4. WYNIKI POSTĘPOWANIA DOTYCZĄCEGO TRANSGRANICZNEGO ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO, JEŻELI ZOSTAŁO PRZEPROWADZONE ...	5
5. PROPOZYCJE DOTYCZĄCE METOD I CZĘSTOTLIWOŚCI PRZEPROWADZENIA MONITORINGU SKUTKÓW REALIZACJI POSTANOWIEŃ DOKUMENTU .....	5

## WSTĘP

Podsumowanie zostało sporządzone na podstawie:

- Dyrektywy 2001/42/WE Parlamentu Europejskiego i Rady z dnia 27.06.2001 r. w sprawie oceny wpływu niektórych planów i programów na środowisko (Dz. Urz. WE L 197 z dnia 21.07.2001 r.),
- Ustawy z dnia 3.10.2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (tekst jednolity Dz. U. z 2017 r., poz. 1405), w szczególności art. 55, ust. 3, który zawiera zakres Podsumowania.

### 1. USTALENIA ZAWARTE W PROGNOZIE ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO

Przedmiotem opracowania prognozy oddziaływania na środowisko projektu miejscowego planu 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, było ustalenie oddziaływania nowych inwestycji na środowisko przyrodnicze oraz w celu sformułowania niezbędnych zabiegów mających ograniczyć ewentualne zagrożenia na tym etapie projektowania.

Prognoza była zgodna z Ustawą z dnia 3.10.2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (tekst jednolity Dz. U. z 2017 r., poz. 1405) i stanowiła obligatoryjne opracowanie do projektu w/w planu miejscowego.

Na skutek przeprowadzonych badań w trakcie opracowania prognozy, do których należały analizy warunków geologicznych, aerosanitarnych, wodnych, glebowych, świata roślinnego i zwierzęcego, wpływu promieniowania niejonizującego oraz fizjonomii krajobrazu stwierdzono się, iż na analizowanym terenie istnieją dogodne warunki dla funkcjonowania projektowanych inwestycji.

Zaproponowane w projekcie planu rozwiązania technologiczne oraz narzucone nakazy i zakazy, dotyczące w szczególności rozwiązań z zakresu gospodarki wodno-ściekowej spełniają wymagania ochrony środowiska dla warunków projektowania i eksploatacji nowych obiektów usługowych.

W trakcie badań posłużono się różnymi metodami prac, do których należały: metoda opisowa, analogii, badania terenowe, analiza danych statystycznych i inne.

Podsumowując stwierdzono, że inwestycje, które będą przeprowadzone na terenie objętym miejscowym zagospodarowaniem 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 wpłyną niekorzystnie na stan i funkcjonowanie środowiska przyrodniczego. Dogodna lokalizacja projektowanej zabudowy (wieś atrakcyjna pod względem przyrodniczo-krajobrazowym), jak również charakterystyka środowiska przyrodniczego tam występującego

(dogodne kierunki wiatrów, głębokość występowania wód gruntowych) sprawiają, że projektowane funkcje posiadają odpowiednie warunki dla swego rozwoju.

Jak przedstawiono w Prognozie niewielka szkodliwość projektowanych w planie funkcji, nie wpłynie niekorzystnie na obszary sąsiednie i nie doprowadzi do zachwiania równowagi ekologicznej występującej na terenie wsi Czechowo.

## 2. OPINIE WŁAŚCIWYCH ORGANÓW

Projekt dokumentu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, został zgodnie z art. 57 i 58 ustawy z dnia 3.10.2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, pozytywnie zaopiniowany przez niżej wymienione organy:

- Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Olsztynie – opinia z dnia 08.01.2018 r., znak: WSTE.410.89.2017.BW,
- Państwowy Wojewódzki Inspektor Sanitarny w Olsztynie – opinia z dnia 19.12.2017 r., znak: ZNS.9022.2.391.2017.AZ,
- Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Elblągu – opinia z dnia 19.12.2017 r., znak: ZNS.4450.1.39.2017.MJ.1.

Zgłoszone opinie i uwagi w/w organów zostały wzięte pod uwagę i uwzględnione w opracowywanym projekcie planu.

## 3. ZGŁOSZONE UWAGI I WNIOSKI

W trakcie opracowania projektu miejscowego planu 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, zapewniona była możliwość udziału społeczeństwa zgodnie przepisami działu III rozdział 1 i 3 ustawy z dnia 3.10.2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko.

O przystąpieniu do sporządzenia prognozy oddziaływania na środowisko w celu przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, społeczeństwo poinformowane było w następujący sposób:

- 1) Obwieszczenie Wójta Gminy Elbląg o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i prognozy oddziaływania na środowisko zamieszczone na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy w Elblągu w dniach od 9.08.2016 r. do 6.09.2016 r.,
- 2) Obwieszczenie Wójta Gminy Elbląg o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i prognozy oddziaływania na środowisko zamieszczone na tablicy ogłoszeń sołectwa Czechowo w dniach od 9.08.2016 r. do 6.09.2016 r.,

- 3) Ogłoszenie Wójta Gminy Elbląg o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i prognozy oddziaływania na środowisko zamieszczone na stronie internetowej gminy w dniu 9.08.2016 r.,
- 4) Ogłoszenie Wójta Gminy Elbląg o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i prognozy oddziaływania na środowisko zamieszczone w „Dzienniku Elbląskim” „Gazety Olsztyńskiej w dniu 9.08.2016 r.

W okresie wyłożenia projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu w dniach od 13.02.2018 r. do 14.03.2018 r. (z wyjątkiem sobót i niedziel) oraz w terminie 14 dni po tym okresie, tj. do dnia 28.03.2018 r., nie wniesiono żadnych uwag.

#### 4. WYNIKI POSTĘPOWANIA DOTYCZĄCEGO TRANSGRANICZNEGO ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO, JEŻELI ZOSTAŁO PRZEPROWADZONE

Z uwagi na brak transgranicznych oddziaływań na środowisko w przypadku realizacji postanowień dokumentu (co wykazane zostało w Prognozie), postępowanie takie nie zostało przeprowadzone.

#### 5. PROPOZYCJE DOTYCZĄCE METOD I CZĘSTOTLIWOŚCI PRZEPROWADZENIA MONITORINGU SKUTKÓW REALIZACJI POSTANOWIEŃ DOKUMENTU

Monitorowanie skutków realizacji miejscowego planu 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, będzie prowadzone w ramach analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27.03.2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2017 r., poz. 1073).

Ponadto analiza ta wystąpi również na etapie wydawania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację danego przedsięwzięcia, kiedy to właściwe organy podejmować będą decyzje o jego zakwalifikowaniu do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko bądź na obszar Natura 2000 oraz stwierdzając ewentualną konieczność przeprowadzenia postępowania w sprawie oceny oddziaływania na środowisko i sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko.

Nie przewiduje się żadnych dodatkowych metod monitoringu skutków realizacji postanowień dokumentu.

Zaproponowane ustalenia dokumentu pozytywnie zaopiniował zarówno Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Olsztynie, Państwowy Wojewódzki Inspektor Sanitarny w Olsztynie jak i Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Elblągu.

**RADA GMINY  
ELBLĄG**

**ZAŁĄCZNIK NR 2**

do uchwały Nr XXXIV/262/2018  
Rady Gminy Elbląg  
z dnia 17maja 2018 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu 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.**

W okresie 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 27 marca 2018 r., **nie wniesiono żadnych uwag.**

Przewodnicząca Rady Gminy Elbląg

**PRZEWODNICZĄCA**  
Rady Gminy Elbląg  
*Barbara Bruzdewicz*

**RADA GMINY  
ELBLĄG**

**ZAŁĄCZNIK NR 3**

do uchwały Nr XXXIV/262/2018  
Rady Gminy Elbląg  
z dnia 17 maja 2018 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, obejmującego swoim zakresem działki nr nr 18/2, 18/4, 18/6, 18/7 i 19/1.**

Realizacja zamierzeń inwestycyjnych określonych w projekcie miejscowego planu nie wymaga ponoszenia kosztów z budżetu gminy na wykonanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które są zadaniami własnymi gminy.

Przewodnicząca Rady Gminy Elbląg

**PRZEWODNICZĄCA**  
Rady Gminy Elbląg  
*Barbara Bruzdewicz*