

**Uchwała Nr X/58/2015
Rady Gminy Elbląg
z dnia 09 lipca 2015 r.**

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu terenu obrębu geodezyjnego Kazimierzowo gm. Elbląg - dla działki nr 180/12.

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 2015 r. poz. 199 z późn. zm.) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2013 r., poz. 594 z późn. zm.), a także uchwały Rady Gminy Elbląg Nr XXXII/256/2014 z dnia 23 stycznia 2014 r. w sprawie przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu terenu obrębu geodezyjnego Kazimierzowo,

uchwała się, co następuje:

§ 1

1. Stwierdza się, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego **dla fragmentu terenu obrębu geodezyjnego Kazimierzowo gm. Elbląg - dla działki nr 180/12** 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 miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego **dla fragmentu terenu obrębu geodezyjnego Kazimierzowo gm. Elbląg - dla działki nr 180/12** jako zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu obrębu Kazimierzowo, uchwalonego uchwałą Nr XXXIII/150/05 Rady Gminy Elbląg z dnia 20 października 2005 r. (Dz. Urz. Woj. Warm. - Maz. z 2006 r. Nr 16, poz. 419), w granicach 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 działki nr 180/12, położonej w obrębie Kazimierzowo gm. Elbląg, na południe od drogi powiatowej nr 1104 N (relacji: droga krajowa nr 7 – Kazimierzowo – Elbląg), o powierzchni 0,5283 ha.

§ 3

Przedmiotem ustaleń planu jest teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej, oznaczony na rysunku planu literami **PU**.

§ 4

Do obowiązujących ustaleń planu należą następujące oznaczenia graficzne:

- 1) granice obszaru objętego planem miejscowym,
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 3) maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy,
- 4) przeznaczenie terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi,
- 5) wymiarowanie.

§ 5

Ilekróć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **planie** - należy przez to rozumieć ustalenia planu określone w Rozdziale 2 uchwały i na załączniku Nr 1 do uchwały;
- 2) **uchwale** - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy;
- 3) **rysunku planu** - należy przez to rozumieć rysunek planu miejscowego na mapie sytuacyjno - wysokościowej w skali 1:1000, stanowiący załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały;
- 4) **obszarze planu** - należy przez to rozumieć obszar zawarty w granicach obszaru objętego planem miejscowym;
- 5) **liniach rozgraniczających** - należy przez to rozumieć linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 6) **maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię ograniczającą fragment terenu, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków;
- 7) **terenie** - należy przez to rozumieć teren wyznaczony na rysunku planu miejscowego liniami rozgraniczającymi, oznaczony literami określającymi rodzaj przeznaczenia i sposób jego zagospodarowania;
- 8) **objektach towarzyszących** – należy przez to rozumieć budynki z pomieszczeniami pomocniczymi, technicznymi lub gospodarczymi, niezbędnymi do funkcjonowania budynku realizującego funkcję terenu, a także garaże do przechowywania pojazdów oraz budynki biurowe, administracyjne i socjalne związane z funkcją terenu;
- 9) **dachu płaskim** - należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połąci nie większym niż 12°;
- 10) **wskaźnik powierzchni zabudowy** - należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni zabudowy wszystkich budynków znajdujących się na działce budowlanej do powierzchni tej działki wyrażony w procentach;
- 11) **uciążliwości** - należy przez to rozumieć przekroczenie standardów jakości środowiska określonych w obowiązujących przepisach odrębnych;
- 12) **przepisach odrębnych** - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ustalenia wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych.

Rozdział 2

Przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenu

§ 6

1. Przeznaczenie terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi:

teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej, oznaczony na rysunku planu literami PU.

2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

1) dopuszcza się:

- a) budowę budynków produkcyjnych, składów, magazynów i budynków usługowych (w tym handlowych) wraz z urządzeniami budowlanymi i obiektami towarzyszącymi;
- b) przebudowę i zmianę sposobu użytkowania istniejących budynków na zgodny z przeznaczeniem terenu;
- c) rozbudowę i nadbudowę istniejących budynków z uwzględnieniem warunków określonych w **ust. 6**;

- d) wszelką działalność produkcyjną i usługową (w tym handlową) spełniającą wymogi określone w **ust. 3**;
 - e) urządzenie miejsc postojowych dla pojazdów;
 - f) budowę obiektów małej architektury;
 - g) zieleni towarzyszącą;
 - h) budowę ogrodzeń z wyłączeniem ogrodzeń pełnych oraz z prefabrykowanych przeszł betonowych, z uwzględnieniem przepisów odrębnych;
 - i) realizację sieci uzbrojenia terenu i urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - j) wydzielenie działek geodezyjnych pod niezbędne urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) zabudowa i zagospodarowanie terenu muszą uwzględniać:
- a) istniejące przebiegi sieci infrastruktury technicznej, z zachowaniem odległości od tych sieci wymaganych przepisami odrębnymi i normami;
 - b) istniejący rów melioracyjny przy wschodniej granicy obszaru planu zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) wprowadza 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;
 - b) lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii wymienionych w przepisach odrębnych;
 - c) odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gleby i wód powierzchniowych;
 - d) odprowadzania zanieczyszczonych wód opadowych i roztopowych do gruntu lub rowu melioracyjnego - wody opadowe i roztopowe z utwardzonych nawierzchni dróg, parkingów, placów manewrowych i innych zanieczyszczonych przed odprowadzeniem do odbiornika muszą być podczyszczane w stopniu zapewniającym spełnienie wymagań określonych w przepisach odrębnych;
- 2) gospodarka odpadami winna odbywać się zgodnie z obowiązującymi wymaganiami przepisów odrębnych;
- 3) prowadzona działalność gospodarcza nie może powodować pogorszenia warunków użytkowania sąsiednich terenów zabudowy mieszkalno - usługowej, a w szczególności przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu, zanieczyszczeń powietrza i innych czynników uciążliwych lub szkodliwych dla zdrowia ludzi;
- 4) w celu zwiększenia udziału terenów zielonych należy wprowadzić tzw. zielone ogrodzenie od strony ciągu pieszo – jezdnego;
- 5) projektowane użytkowanie i zagospodarowanie terenu nie może stanowić źródła zanieczyszczeń dla środowiska wodno - gruntowego – należy zastosować takie rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne, aby przeciwdziałać zagrożeniom środowiskowym;
- 6) przy lokalizowaniu zabudowy należy uwzględnić oddziaływanie hałasu i wibracji wynikające z ruchu drogowego na drodze krajowej nr 7 i wykonać niezbędne zabezpieczenia zgodnie z przepisami odrębnymi.

- ### **4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**
- uwzględnić położenie obszaru planu w strefie pośredniej ochrony konserwatorskiej, obejmującej układ ruralistyczny wsi Kazimierzowo figurujący w wojewódzkiej ewidencji zabytków, dla której zasady ochrony zostały określone poprzez ustalenie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego w **ust. 2** i parametrów i wskaźników zabudowy oraz zagospodarowania terenu w **ust. 6**.

- 5. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:**
- 1) dopuszcza się ustawianie elementów reklamowych wolno stojących lub na elewacjach budynków, związanych wyłącznie z prowadzoną na terenie PU działalnością gospodarczą, o powierzchni tablicy do 6 m²;
 - 2) wprowadza się zakaz umieszczania reklam na ogrodzeniu.
- 6. 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) intensywność zabudowy – od 0,5 do 1,2;
 - 2) wskaźnik powierzchni zabudowy nie może przekroczyć 60%;
 - 3) minimalny udział powierzchni działki biologicznie czynnej – 10%;
 - 4) wysokość zabudowy:
 - a) budynki o wysokości max. 12,0 m z uwzględnieniem zapisu **pkt 5**;
 - b) nie ogranicza się wysokości zabudowy nie wymienionej w **lit. a**;
 - 5) poziom najwyższej położonego punktu połączenia dachowych nie może przekroczyć 12,0 m n.p.m.;
 - 6) dachy płaskie;
 - 7) ustalenia w zakresie minimalnej liczby miejsc do parkowania i sposobu ich realizacji:
 - a) należy przewidzieć miejsca postojowe w ilości niezbędnej dla profilu prowadzonej działalności, ale nie mniej niż 4 miejsca postojowe do 100 m² powierzchni użytkowej usług i produkcji oraz dodatkowo 4 miejsca postojowe na każde 1000 m² powyżej 100 m², w tym dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - b) miejsca parkingowe, o których mowa w **lit a**, mogą być realizowane jako naziemne, wkomponowane w zagospodarowanie terenu, lub jako wbudowane w budynki, o których mowa w **ust. 2 pkt 1 lit. a - c**;
 - 8) ustala się maksymalną nieprzekraczalną linię zabudowy od strony zachodniej w odległości 6,0 m od linii rozgraniczającej z uwzględnieniem linii zabudowy istniejącego budynku, tak jak wrysowano na rysunku planu.
- 7. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych:** cały teren jest obszarem depresyjnym, narażonym na niebezpieczeństwo powodzi raz na 100 lat, na którym:
- 1) ustala się poziom posadowienia parteru min. 0,5 m n.p.m. z uwzględnieniem zapisów w **pkt 2 i 3**;
 - 2) w przypadku przebudowy, rozbudowy lub zmiany sposobu użytkowania istniejącego budynku dopuszcza się ustalenie poziom posadowienia parteru poniżej 0,5 m n.p.m, ale nie niżej od poziomu posadowienia parteru w budynku istniejącym;
 - 3) obowiązuje zastosowanie rozwiązań technicznych i konstrukcyjnych zabezpieczających budynki przed wzrostem poziomu wód gruntowych i powodziowych.
- 8. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:** nie ustala się.
- 9. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:** wprowadza się zakaz realizacji funkcji mieszkaniowej.

- 10. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:**
- 1) ustala się powiązanie obszaru planu z zewnętrznym układem komunikacyjnym poprzez drogę publiczną powiatową nr 1104 N (relacji: droga krajowa nr 7 – Kazimierzowo – Elbląg) i ciąg pieszo – jezdny na działkach sąsiednich przylegających do obszaru planu;
 - 2) ustala się obsługę komunikacyjną z drogi publicznej powiatowej nr 1104 N przez teren ciągu pieszo - jezdny na działkach sąsiednich przylegających do obszaru planu;
 - 3) dopuszcza się możliwość przebudowy istniejących sieci infrastruktury technicznej i zmiany ich przebiegu;
 - 4) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej - należy zabezpieczyć odpowiednią ilość wody dla potrzeb p.poż. zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 5) odprowadzenie ścieków do systemu kanalizacji sanitarnej, z uwzględnieniem zapisu **pkt 6**;
 - 6) do czasu powstania systemu zbiorczej kanalizacji sanitarnej dopuszcza się gromadzenie ścieków w bezodpływowym zbiorniku na ścieki z wywozem na oczyszczalnię ścieków w Elblągu;
 - 7) 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, lub do rowu melioracyjnego;
 - 8) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej sieci elektroenergetycznej;
 - 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. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów:** nie określa się ze względu na brak potrzeby takiego zagospodarowania.
- 12. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:** ustala się stawkę w wysokości 30%.

Rozdział 3
Przepisy końcowe

§ 7

Tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu obrębu Kazimierzowo, uchwalonego uchwałą Nr XXXIII/150/05 Rady Gminy Elbląg z dnia 20 października 2005 r. (Dz. Urz. Woj. Warm. - Maz. z 2006 r. Nr 16, poz. 419), w granicach obszaru objętego planem miejscowym określonych na rysunku planu (dla działki nr 180/12), stanowiącym załącznik Nr 1 do uchwały, w obrębie których wprowadza się ustalenia niniejszej uchwały.

§ 8

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Elbląg.

§ 9

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

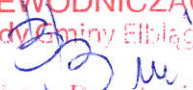
PRZEWODNICZĄCA
Rady Gminy Elbląg
Barbara Bruzdewicz

RADA GMINY
ELBLĄG

ZAŁĄCZNIK NR 2
do uchwały Nr X/58/2015
Rady Gminy Elbląg
z dnia 09 lipca 2015 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu terenu obrębu geodezyjnego Kazimierzowo gm. Elbląg - dla działki nr 180/12.

W okresie wyłożenia projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu w dniach od **14 maja 2015 r.** do **12 czerwca 2015 r.** (z wyjątkiem sobót i świąt) oraz w terminie 14 dni po tym okresie, tj. do dnia 26 czerwca 2015 r., **nie wniesiono żadnych uwag.**

PRZEWODNICZĄCA
Rady Gminy Elbląg

Barbara Erusiewicz

RADA GMINY
ELBLĄG

ZAŁĄCZNIK NR 3
do uchwały Nr X/58/2015
Rady Gminy Elbląg
z dnia 09 lipca 2015 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 Kazimierzowo gm. Elbląg - dla działki nr 180/12.

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
Barbara Bruzdewicz

Uzasadnienie do uchwały Nr X/58/2015 z dnia 09 lipca 2015 r.

Rada Gminy w Elblągu w dniu 23 stycznia 2014 r. podjęła uchwałę Nr XXXII/256/2014 w sprawie przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu obrębu Kazimierzowo, uchwalonego uchwałą Nr XXXIII/150/05 Rady Gminy Elbląg z dnia 20 października 2005 r. (Dz. Urz. Woj. Warm. - Maz. z 2006 r. Nr 16, poz. 419 ze zm.) dla fragmentu terenu obrębu geodezyjnego Kazimierzowo w granicach obszaru objętego planem.

Plan obejmuje obszar działki nr 180/12, położonej w obrębie Kazimierzowo gm. Elbląg, na południe od drogi powiatowej nr 1104 N (relacji: droga krajowa nr 7 – Kazimierzowo – Elbląg), o powierzchni 0,5283 ha. Działka stanowi własność prywatną.

Teren wyznaczony w granicach obszaru objętego planem miejscowym, zgodnie z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Elbląg”, uchwalonego uchwałą Nr 165/XXIII/2000 Rady Gminy Elbląg z dnia 29 września 2000 r., leży w strefie SIV, tj. w obszarze podmiejskiej strefy osadniczej obejmującym wsie Gronowo Górne, Nowina, Komorowo Żuławskie, Kazimierzowo.

W związku z powyższym, przeznaczenie terenu pod obiekty produkcyjne, składy i magazyny oraz zabudowę usługową jest zgodne z polityką przestrzenną gminy określoną w w/w „Studium”, które wiąże wewnętrznie organ gminy w jej planach przy sporządzaniu projektów planów miejscowych.

Po przeprowadzeniu procedury planistycznej, zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2015 r. poz. 199 ze zm.), 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 (t.j. Dz. U. z 2013 r. poz. 1235 ze zm.), przedstawia się do uchwalenia projekt planu 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.

Dostosowanie się w przypadku przyszłej działalności inwestycyjnej do zaleceń planu warunkuje prawidłowy przebieg prowadzonych inwestycji, zarówno w fazie realizacji jak i przyszłej eksploatacji, zgodny z ustaleniami planu.