

UCHWAŁA NR
RADY GMINY GRONOWO ELBLĄSKIE
z dnia r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Gronowo Elbląskie, w miejscowości Gronowo Elbląskie

Na podstawie art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity z 2025 poz. 527 z późn. zm.), art. 64 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2025 r. poz. 1153 z późn. zm.),

w związku z uchwałą nr II/15/2024 Rady Gminy Gronowo Elbląskie z dnia 12 czerwca 2024 r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Gronowo Elbląskie w miejscowości Gronowo Elbląskie,

na wniosek Wójta Gminy Gronowo Elbląskie,
Rada Gminy Gronowo Elbląskie uchwala, co następuje:

§ 1. Po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Gronowo Elbląskie uchwalonego uchwałą Nr XXX/269/2017 Rady Gminy Gronowo Elbląskie z dnia 29 listopada 2017 r., uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Gronowo Elbląskie, w miejscowości Gronowo Elbląskie, zwany dalej „planem”, obejmujący obszar o powierzchni około 1,1 ha, jak na rysunku planu (załącznik nr 1).

§ 2. Wyjaśnienie pojęć użytych w niniejszym planie:

- 1) teren – obszar wydzielony liniami rozgraniczającymi, którego przeznaczenie zostało określone w § 3 oraz karcie terenu;
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy – linia ograniczająca obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków. Linia nie dotyczy: balkonów, wykuszy, loggii, gzymsów, okapów, podokienników, zadaszeń nad wejściami, schodów zewnętrznych, które mogą przekraczać tą linię o nie więcej niż 1,5 m oraz pochylni, części podziemnych obiektów budowlanych, sieci i urządzeń sieciowych oraz obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, a także zewnętrznego docieplenia elewacji istniejących budynków;
- 3) układ odwadniający – układ obejmujący szczelne, otwarte lub zamknięte systemy kanalizacji deszczowej, ciekły naturalne, kanały, rowy i drenaże, zbiorniki itp.;
- 4) zagospodarowanie tymczasowe – nowo wprowadzane zagospodarowanie niezgodne z ustaleniami planu w zakresie przeznaczenia terenu lub określonych w nim warunków, standardów i parametrów, które po terminie na jaki zostało dopuszczone powinno ulec likwidacji. Obiekty tymczasowe zgodne z ustaleniami planu nie są zagospodarowaniem tymczasowym;

5) dach dwuspadowy symetryczny – dach o symetrycznych kątach nachylenia połaci głównej bryły budynku połączonych wspólną kalenicą; dopuszcza się:

a) naczółki,

b) lukarny z dachem dwuspadowym o nachyleniu dachu takim samym jak dach główny, przy czym łączna długość frontowych ścian tych elementów nie może przekraczać 40% długości odpowiedniej ściany kondygnacji niższej,

c) dla budynków o złożonym rzucie dach może posiadać więcej niż dwie połacie, przy czym zawsze dwie stykające się wspólną kalenicą połacie będą symetrycznie pochylone wzdłuż wspólnej kalenicy.

6) dach płaski – dach o nachyleniu poszczególnych połaci maksymalnie 20 stopni;

7) usługi nieuciążliwe – usługi niezakłócające przeznaczenia mieszkaniowego, których prowadzenie nie powoduje przekroczenia dopuszczalnych standardów jakości środowiska, w tym przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu, przewidzianych dla tego przeznaczenia, określonych w przepisach odrębnych.

§ 3. Oznaczenie literowe dotyczące klasy przeznaczenia terenu użyte w niniejszym planie to **MW-U** – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług.

W terenie MW-U dopuszcza się:

1) zabudowę mieszkaniową wielorodzinną;

2) usługi nieuciążliwe wyłącznie w parterze nowych budynków mieszkalnych wielorodzinnych.

§ 4. 1. Ustala się następujące wskaźniki parkingowe do obliczania zapotrzebowania inwestycji na miejsca do parkowania (mp) dla samochodów osobowych:

1) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – minimum 1 mp na jeden lokal mieszkalny;

2) dla usług – minimum 3 mp na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 2 mp.

2. Ustala się wskaźnik do obliczania zapotrzebowania inwestycji na miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową (mpk) – w strefach zamieszkania, w strefach ruchu – zgodnie z przepisami.

§ 5. 1. Ustala się na obszarze planu jeden teren oznaczony numerem 1.

2. Ustalenia szczegółowe planu ustalono w karcie terenu.

§ 6. KARTA TERENU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY GRONOWO ELBLĄSKIE, W MIEJSCOWOŚCI GRONOWO ELBLĄSKIE.

1. NUMER TERENU: 1

2. POWIERZCHNIA: 1,10 ha.

3. PRZEZNACZENIE TERENU: **MW-U** – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług.

**4. ISTNIEJĄCE PRZEZNACZENIE LUB SPOSÓB ZAGOSPODAROWANIA
UZNANY ZA ZGODNY Z PLANEM:** istniejąca zagospodarowanie i parametry zabudowy.

5. ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO:

1) ustala się następującą kolorystykę:

- a) elewacji budynków w naturalnym kolorze cegły, drewna lub kamienia oraz w kolorach jasnych, niejaskrawych odcieniach z palety brązów, beży, czerwieni, żółceni, zieleni, szarości i bieli,
- b) dla dachów spadzistych, w naturalnym kolorze dachówki ceramicznej w odcieniach czerwieni, brązu lub szarości.

2) stosuje się zasady zawarte w ust. 6, 8.

**6. ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY ORAZ WSKAŹNIKI
ZAGOSPODAROWANIA DZIAŁKI LUB TERENU:**

1) nadziemna intensywność zabudowy – minimalna: 0, maksymalna: 1,5.

2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30%;

3) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 30%;

4) maksymalna wysokość zabudowy:

- a) dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych lub mieszkalnych wielorodzinnych z usługami w parterze – 17 m,
- b) dla garaży – 5 m,
- c) dla budowli – dowolna.

5) minimalna liczba i sposób realizacji miejsc do parkowania na działce budowlanej objętej inwestycją – zgodnie z § 4;

6) linie zabudowy:

- a) nieprzekraczalne – jak na rysunku planu,
- b) pozostałe – zgodnie z przepisami.

7) gabaryty obiektów:

- a) geometria dachów – płaski lub dwuspadowy symetryczny,
- b) według zasad ustalonych pkt 4).

8) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 1000 m²;

9) inne:

- wysokość posadowienia posadzki parteru nowego budynku zgodnie z ustaleniami zawartymi w ust 8 pkt 3) lit.c).

**7. SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU
NIERUCHOMOŚCI:**

1) szerokość frontu działki – dowolna;

2) powierzchnia nowo wydzielonej działki – minimum 1000 m²,

3) kąt położenia granic działki w stosunku do linii rozgraniczających terenu – dowolny.

**8. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU ORAZ
ZASADY KSZTAŁTOWANIA KRAJOBRAZU:**

1) w granicach planu, obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) do celów grzewczych i grzewczo-technologicznych należy stosować paliwa stałe,

ciekłe i gazowe oraz wykorzystywać energię ze źródeł odnawialnych, z wyłączeniem paliw wysokoemisyjnych;

3) teren objęty planem położony jest w obszarze Żuław Elbląskich, w związku z tym ustala się następujące zasady dotyczące zagospodarowania terenów:

a) wszelkie działania inwestycyjne w obszarze planu, wymagają dostosowania rozwiązań projektowych do istniejącego egzystencjalnego systemu melioracyjnego i drenażowego, z dopuszczeniem jego przebudowy w oparciu o warunki określone przez właściwe służby melioracyjne oraz decyzje zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) zmiany istniejącego systemu nie mogą mieć charakteru wycinkowego, nie mogą naruszać sprawności kompleksu urządzeń egzystencjonalnych systemu odwodnienia i ochrony przeciwpowodziowej obszaru planu,

c) dla nowych budynków przeznaczonych na pobyt ludzi ustala się wysokość posadowienia posadzki pierwszej nadziemnej kondygnacji nie niższej niż +2,50 m n.p.m,

d) ustalenia zawarte w podpunkcie c) nie dotyczą rozbudowy istniejących budynków i nowych budynków łączonych z istniejącymi budynkami;

4) zasady gospodarki odpadami:

a) zgodnie z wymogami przepisów odrębnych oraz aktów prawa miejscowego, w obszarze planu zakazuje się tworzenia składowisk odpadów.

9. ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW, W TYM KRAJOBRAZÓW KULTUROWYCH ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ nie dotyczy.

10. WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH: nie dotyczy.

11. GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH PRZEPISÓW:

1) na obszarze planu nie występują prawne formy ochrony przyrody;

2) na obszarze planu nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią;

3) obszar objęty planem nie jest zagrożony osuwaniem się mas ziemnych, nie występują na nim udokumentowane złoża kopalin ani ustanowione tereny górnicze;

4) tereny objęte planem nie znajdują się w granicach ochronnych śródlądowych zbiorników wodnych wód otwartych.

12. SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU ORAZ OGRANICZENIA W JEGO UŻYTKOWANIU: nie dotyczy.

13. ZASADY MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:

1) dostępność drogowa – spoza granic planu;

2) zaopatrzenie w wodę – z sieci wodociągowej;

3) odprowadzenie ścieków – zgodnie z przepisami;

4) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych – zagospodarowanie na terenie inwestycji lub do układu odwadniającego;

5) zaopatrzenie w energię elektryczną – zgodnie z przepisami odrębnymi;

6) zaopatrzenie w gaz – z sieci gazowej lub gaz bezprzewodowy;

7) zaopatrzenie w ciepło – zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 8) gospodarka odpadami – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) urządzenia i sieci magistralne – dopuszcza się.

14. SPOSÓB I TERMIN TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA TERENU: zakaz tymczasowego zagospodarowania.

15. STAWKA PROCENTOWA, NA PODSTAWIE KTÓREJ USTALA SIĘ OPŁATĘ Z TYTUŁU WZROSTU WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI: 30%.

§ 7. Załącznikami do niniejszej uchwały, stanowiącymi jej integralne części są:

- 1) część graficzna – rysunek planu w skali: 1:1000 (załącznik nr 1);
- 2) raport podsumowujący przebieg konsultacji społecznych (załącznik nr 2);
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania (załącznik nr 3);
- 4) dane przestrzenne (załącznik nr 4).

§ 8. Traci moc miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Gronowo Elbląskie, w miejscowości Gronowo Elbląskie uchwalony Uchwałą XLVIII/306/2023 Rady Gminy Gronowo Elbląskie z dnia 7 czerwca 2023 r. (Dz. Urz. Woj. Warmińsko-Mazurskiego z 2023.08.01, poz. 4104) w zakresie objętym uchwałą, we fragmentach określonych granicami na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały.

§ 9. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Gronowo Elbląskie.

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

UZASADNIENIE

Projekt planu opracowany został w oparciu o uchwałę nr II/15/2024 Rady Gminy w Gronowie Elbląskim z dnia 12 czerwca 2024 r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Gronowo Elbląskie w miejscowości Gronowo Elbląskie.

Projekt planu obejmuje fragment osiedla mieszkaniowego przy skrzyżowaniu ul. Osiedlowej i ul. Przemysława, we wsi gminnej Gronowo Elbląskie, o powierzchni około 1,10 ha, położony na działkach nr: 15/27, 15/28, 15/30, 29/6 i 29/7, obrębu geodezyjnego Gronowo Elbląskie.

Teren objęty projektem planu to część osiedla mieszkaniowego, na którym oprócz istniejącej zabudowy wielorodzinnej z lat 70-tych, występują tereny niezabudowane, obecnie stanowiące wspólną przestrzeń osiedlową dla mieszkańców, na której znajdują się parkingi i zieleńce.

W granicach projektu planu obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zatwierdzony Uchwałą XLVIII/306/2023 Rady Gminy Gronowo Elbląskie z dnia 7 czerwca 2023 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Gronowo Elbląskie, w miejscowości Gronowo Elbląskie.

Zgodnie z obowiązującym planem, teren objęty opracowaniem projektu planu, przeznaczono dla terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczonego symbolem C.4.MW.

Obecny projekt planu zakłada zmianę przebiegu nieprzekraczalnej linii zabudowy, tym samym rozszerzenia możliwości zabudowy i dopuszczenia na tym terenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług nieuciążliwych, wyłącznie w parterze nowych budynków mieszkalnych wielorodzinnych.

Celem projektu planu jest wsparcie działań inwestycyjnych i umożliwienie właścicielom i mieszkańcom inwestowania na tym terenie. Wielkość terenu i jego usytuowanie stanowią dogodne warunki do przeznaczenia terenów pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i usługi, z zapewnieniem odpowiedniej powierzchni do zagospodarowania jako teren wewnątrzosiedlowej zieleni i parkingu.

Rozwiązania przedmiotowego planu są zgodne z ustaleniami uchwalonego „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Gronowo Elbląskie” uchwałą Nr XXX/269/2017 Rady Gminy Gronowo Elbląskie z dnia 29 listopada 2017 r.

Ustalania projektu planu nie niosą za sobą obciążeń finansowych dla Gminy, wynikających z art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W zmianie planu nie przewiduje się realizacji nowych układów drogowych i nowej infrastruktury technicznej należących do zadań własnych Gminy.

Projekt przedmiotowego planu miejscowego był przedstawiony do konsultacji społecznych w dniach od r. do

Konsultacje społeczne odbyły się w następujący sposób:

- zbieranie uwag – w trakcie konsultacji społecznych,
- spotkanie otwarte – odbyło się w dniu w Filii Biblioteki Publicznej Gminy Gronowo Elbląskie w Jegłowniku, ul. Nogatu 15 o godz.,

- punkt konsultacyjny – w trakcie konsultacji społecznych funkcjonował w Urzędzie Gminy Gronowo Elbląskie ul. Łączności 3, 82-335 Gronowo Elbląskie, w

Podczas konsultacji społecznych, do projektu planu miejscowego, w ustawowym terminie wpłynęły uwagi.

Plan sporządzony został zgodnie z obowiązującą procedurą (ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym), spełnia obowiązujące w tym zakresie warunki i może być zatwierdzony.

Plan realizuje wymogi ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, szczególnie w zakresie: wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, walorów architektonicznych i krajobrazowych, wymagań ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych, wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych, potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa, prawa własności, potrzeb interesu publicznego poprzez poszczególne ustalenia w planie miejscowym, jak również poprzez ustawową procedurę uzgodnień i opinii.

W zakresie potrzeb infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych plan nie ogranicza możliwości rozwoju, co wynika z ustaleń ogólnych zawartych w uchwale.

W trakcie procedury planistycznej zapewniono możliwość udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, poprzez możliwość złożenia wniosków, bądź uwag, drogą email, informując o tym w odpowiednich ogłoszeniach i obwieszczeniach. Ponadto podczas wyłożenia projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko odbyła się publiczna dyskusja na temat rozwiązań przyjętych w projekcie przedmiotowego planu. Tym samym zachowano jawność i przejrzystość procedur planistycznych.

Na obszarze opracowania planu zapewnia się potrzeby związane z odpowiednią ilością i jakością wody do celów zaopatrzenia ludności.

Rada Gminy Gronowo Elbląskie nie podjęła jeszcze w bieżącej kadencji uchwały w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Gronowo Elbląskie oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Wpływ ustaleń planu na finanse publiczne, w tym budżet gminy jest pozytywny, gdyż uchwalenie przyczynia się do rozwoju ekonomicznego, wzbudzania aktywności wśród mieszkańców oraz branż związanych z dalszymi procesami inwestycyjnymi w zakresie budownictwa usługowego. Koszt sporządzenia przedmiotowego planu jest znikomy dla budżetu gminy w porównaniu do korzyści jakie za sobą niesie możliwość rozwoju miejscowości.

W obszarze planu nie przewiduje się realizacji nowych układów drogowych i nowej infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy, zaś infrastruktura wodociągowa, kanalizacyjna i odwodnienie, będą realizowane

(modernizowane) na zasadach przyjętych w gminie lub umowy pomiędzy gminą oraz inwestorem lub inwestorami.

Podsumowując, plan sporządzony został zgodnie z obowiązującą procedurą (ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym), spełnia obowiązujące w tym zakresie warunki i może być zatwierdzony.