

UCHWAŁA NR
RADY GMINY GRONOWO ELBLĄSKIE
z dnia r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego na części działek 388/1 oraz 388/2 obręb geodezyjny Jegłownik, Gmina 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/17/2024 Rady Gminy Gronowo Elbląskie z dnia 12 czerwca 2024 r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego na części działek 388/1 oraz 388/2 obręb geodezyjny Jegłownik, Gmina 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 położonego na części działek 388/1 oraz 388/2 obręb geodezyjny Jegłownik, Gmina Gronowo Elbląskie, zwany dalej „planem”, obejmujący obszar o powierzchni około 0,36 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;
- 3) układ odwadniający – układ obejmujący szczelne, otwarte lub zamknięte systemy kanalizacji deszczowej, cieki 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, których prowadzenie nie powoduje przekroczenia dopuszczalnych standardów jakości środowiska przewidzianych dla przeznaczenia usługowego, oraz sąsiednich terenów mieszkaniowych, w tym przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu, określonych w przepisach odrębnych.

§ 3. Oznaczenie literowe dotyczące klasy przeznaczenia terenu użyte w niniejszym planie to **U** – teren usług. W terenie U dopuszcza się usługi nieuciążliwe z wykluczeniem usług handlu wielkopowierzchniowego i usług rzemieślniczych.

§ 4. 1. Ustala się następujące wskaźniki parkingowe do obliczania zapotrzebowania inwestycji na miejsca do parkowania (mp) dla samochodów osobowych – 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) – minimum 1 mpk na każde 5 mp.

§ 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 TERENU POŁOŻONEGO NA CZĘŚCI DZIAŁEK 388/1 ORAZ 388/2 OBRĘB GEODEZYJNY JEGŁOWNIK, GMINA GRONOWO ELBLĄSKIE.

1. NUMER TERENU: 1

2. POWIERZCHNIA: 0,36 ha.

3. PRZEZNACZENIE TERENU: U – teren usług.

4. ISTNIEJĄCE PRZEZNACZENIE LUB SPOSÓB ZAGOSPODAROWANIA UZNANY ZA ZGODNY Z PLANEM: nie dotyczy.

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, żółcień, 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 1,2,
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 20%,
- 3) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 30%;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków usługowych – 12 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) proporcje rzutu budynku – dowolne.
 - b) geometria dachów – dwuspadowy symetryczny lub płaski,
 - c) według zasad ustalonych pkt 4),
- 8) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 700 m²,
- 9) inne – wysokość posadowienia posadzki parteru nowego budynku – zgodnie z ustaleniami zawartymi w ust 8 pkt 3).

7. SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI:

- 1) szerokość frontu działki – dowolna;
- 2) powierzchnia nowo wydzielonej działki:
 - a) dla zabudowy usługowej – minimum 700 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 +4,60 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 – od ul. Szkolnej (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 Jegłownik uchwalony Uchwałą Rady Gminy Gronowo Elbląskie Nr LIII/339/2023 z dnia 20 grudnia 2023 r. (Dz. Urz. Woj. Warmińsko-Mazurskiego z 2024.10.04, poz. 2087) 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/17/2024 Rady Gminy w Gronowie Elbląskim z dnia 12 czerwca 2024 r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego na części działek 388/1 oraz 388/2 obręb geodezyjny Jegłownik, gmina Gronowo Elbląskie.

Projekt planu obejmuje teren niezabudowany położony w centrum miejscowości Jegłownik, o powierzchni około 0,36 ha, przy ul. Malborskiej, na działkach nr 388/1 i nr 388/2, na części terenu sąsiadującego ze Szkołą Podstawową w Jegłowniku. Wjazd na teren odbywa się z ul. Malborskiej, jak również istnieje możliwość dojazdu od ul. Szkolnej z wykorzystaniem służebności przejazdu przez teren własności Gminy.

W granicach projektu planu obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Gronowo Elbląskie w miejscowości Jegłownik uchwalony Uchwałą Rady Gminy Gronowo Elbląskie Nr LIII/339/2023 z dnia 20 grudnia 2023 r. (Dz. Urz. Woj. Warmińsko-Mazurskiego z 2024.10.04, poz. 2087). W w/w planie, na przedmiotowym terenie objętym projektem planu, obowiązują ustalenia dotyczące przeznaczenia terenu dla zabudowy usług edukacji - B.12.UE.

Projekt planu zakłada zwiększenie potencjału inwestycyjnego w miejscowości Jegłownik, w zakresie poszerzenia możliwości rozwoju budownictwa usługowego.

Przez miejscowość Jegłownik przebiega ul. Malborska jako droga krajowa nr 22, w obowiązującym planie klasy G. Teren objęty opracowaniem położony jest bezpośrednio przy tej drodze, jednakże obsługa terenu następuje z istniejącej drogi lokalnej, poza teren objętym opracowaniem planu. Linie zabudowy regulujące zasady sytuowania budynków dostosowano do klasy drogi krajowej klasy G.

Celem opracowania zmiany obowiązującego planu jest dostosowanie ustaleń planistycznych do obecnych wymogów polityki przestrzennej gminy, wyrażonej w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Gronowo Elbląskie, polegającej na aktualizacji obowiązujących ustaleń, umożliwiającej na tym terenie działania inwestycyjne w zakresie usług nieuciążliwych z wykluczeniem usług handlu wielkopowierzchniowego i usług rzemieślniczych w klasie przeznaczenia terenu U – teren usług.

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.

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.

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.