

**UCHWAŁA NR .....**  
**RADY GMINY GRONOWO ELBLĄSKIE**  
**z dnia ..... r.**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Gronowo Elbląskie, w miejscowości Wikrowo 3**

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/14/2024 Rady Gminy Gronowo Elbląskie z dnia 12 czerwca 2024 r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Gronowo Elbląskie, w miejscowości Wikrowo 3, a także uchwałą nr IX/75/2025 Rady Gminy w Gronowie Elbląskim z dnia 22 stycznia 2025 r. w sprawie zmiany uchwały Nr II/14/2024 z dnia 12 czerwca 2024 r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu gm. Gronowo Elbląskie, w miejscowości Wikrowo 3,

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 miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Gronowo Elbląskie, w miejscowości Wikrowo 3, zwany dalej „planem”, obejmujący obszar o powierzchni ~10,15 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, ciekі 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.

**§ 3.** Oznaczenie literowe dotyczące klasy przeznaczenia terenu użyte w niniejszym planie:

1. **P-U-RZ** – teren produkcji lub usług lub zabudowy związanej z rolnictwem.

W terenie P-U-RZ dopuszcza się:

- 1) produkcję, składy i magazyny, z wyłączeniem zakładów o zwiększonym ryzyku albo zakładów o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej,
- 2) usługi z wyłączeniem:
  - a) szpitali i domów opieki społecznej,
  - b) usług handlu wielkopowierzchniowego.
- 3) zabudowę związaną z rolnictwem.

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

- 1) zakłady produkcyjne: minimum 3 mp na 10 zatrudnionych;
- 2) usługi: minimum 3 mp na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług, nie mniej niż 2 mp na obiekt i nie mniej niż 1 mp na 5 zatrudnionych.

2. Dla funkcji nie wymienionych w ust. 1 powyższe wskaźniki stosuje się analogicznie.

3. Ustala się wskaźnik do obliczania zapotrzebowania inwestycji na miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową (mpk) – dla funkcji, które wymagają powyżej 5 mp: minimum 1 mpk.

**§ 5.** 1. Ustala się obszar objęty planem jako 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 WIKROWO 3.**

**1. NUMER TERENU:** 1

**2. POWIERZCHNIA:** 7,61 ha.

**3. PRZEZNACZENIE TERENU:** P-U-RZ – teren produkcji lub usług lub zabudowy związanej z rolnictwem, bez ustalania proporcji pomiędzy funkcjami.

**4. ISTNIEJĄCE PRZEZNACZENIE LUB SPOSÓB ZAGOSPODAROWANIA UZNANY ZA ZGODNY Z PLANEM:** nie ustala się.

**5. ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO:** stosuje się zasady zawarte w ust. 6, 8.

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

- 1) maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy – minimalna: 0, maksymalna: 0,5;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 10%;
- 3) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 40%;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) dla budynków usługowych – do 18 m,
  - b) dla budynków produkcyjnych i budynków związanych z rolnictwem – do 15 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) maksymalne nieprzekraczalne – jak na rysunku planu,
- b) pozostałe – zgodnie z przepisami;

7) gabaryty obiektów:

- a) stosuje się zasady ustalone pkt 4),
- b) geometria dachów – dowolna;

8) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – nie ustala się.

## **7. SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU**

### **NIERUCHOMOŚCI:**

- 1) szerokość frontu działki – dowolna;
- 2) powierzchnia działki – dowolna;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego lub linii rozgraniczających terenu drogi – dowolny.

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

- 1) do celów grzewczych i grzewczo-technologicznych należy stosować paliwa stałe, ciekłe i gazowe oraz wykorzystywać energię ze źródeł odnawialnych, z wyłączeniem paliw wysokoemisyjnych;
- 2) obszar 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, związane z przekształceniem terenu rolniczego na zurbanizowany, 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 oraz terenów gmin sąsiednich systemowo powiązanych,
- 3) obowiązuje poziom hałasu w środowisku, jak dla danego rodzaju terenu określonego w przepisach odrębnych;
- 4) zasady gospodarki odpadami:
  - a) zgodnie z wymogami przepisów odrębnych oraz aktów prawa miejscowego, w obszarze planu zakazuje się tworzenia składowisk odpadów, zgodnie z przepisami odrębnymi.

## **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 ustala się.

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

1) dostępność drogowa:

a) spoza północnej granicy planu,

b) poprzez istniejący zjazd z drogi krajowej nr 22 na działce nr 262 (poza południową granicą planu) na zasadach określonych w przepisach odrębnych, w szczególności przepisach z zakresu dróg publicznych, w tym wynikających z obowiązku uzgadniania zasad dostępności drogowej z zarządcą drogi.

2) zaopatrzenie w wodę – z sieci wodociągowej;

3) odprowadzenie ścieków – bytowe do sieci kanalizacji sanitarnej, pozostałe – 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.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Gronowo Elbląskie.

**§ 9.** 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/14/2024 Rady Gminy Gronowo Elbląskie z dnia 12 czerwca 2024 r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Gronowo Elbląskie, w miejscowości Wikrowo 3, a także uchwałę nr IX/75/2025 Rady Gminy w Gronowie Elbląskim z dnia 22 stycznia 2025 r. w sprawie zmiany uchwały Nr II/14/2024 z dnia 12 czerwca 2024 r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu gm. Gronowo Elbląskie, w miejscowości Wikrowo 3. Uchwały podjęto na wniosek właściciela o zmianę przeznaczenia terenu w obowiązującym planie.

Projekt planu obejmuje fragment obrębu geodezyjnego Wikrowo, położony w północno wschodniej części gminy Gronowo Elbląskie i obejmuje fragment wsi Wikrowo o powierzchni około 10,15 ha, położony na terenach działek nr: 204/1, 205, 216, 217, 218, 219 i części działki nr 214, pod adresem Wikrowo 3, w sąsiedztwie drogi krajowej nr 22, to jest na trasie prowadzącej z Elbląga do Jegłownika. Projekt planu sporządzony jest na wniosek właściciela terenu i ma na celu uzupełnienie istniejącej produkcji rolniczej o funkcje produkcji przemysłowej (PP) i magazynowo składowej (PS) z pozostawieniem dotychczasowego użytkowania, czyli zabudowy związanej z rolnictwem (RZ).

Wielkość obszaru i jego usytuowanie stanowią dogodne warunki do przeznaczenia terenów dla wnioskowanych funkcji.

Na przedmiotowym terenie znajduje się byłe przedsiębiorstwo rolnicze, prowadzące działalność w zakresie produkcji warzyw świeżych i przetworzonych, z dostępem do drogi krajowej nr 22. Obszar objęty projektem planu jest częściowo zabudowany wielkopowierzchniowymi halami i wiatami magazynowymi oraz odpowiednią infrastrukturą techniczną.

W granicach projektu planu obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zatwierdzony Uchwałą Rady Gminy Gronowo Elbląskie Nr XXIII/200/2001r. z dnia 24 sierpnia 2001 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Gronowo Elbląskie, ogłoszony w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko - Mazurskiego Nr 108 z dnia 23 października 2001 r. W obowiązującym planie teren objęty projektem planu został przeznaczony dla strefy T – 11 Tereny rolne.

Celem projektu planu jest wsparcie działań inwestycyjnych i umożliwienie właścicielowi inwestowania na tym terenie. Wielkość terenu i jego usytuowanie stanowią dogodne warunki do przeznaczenia terenów dla produkcji lub usług lub zabudowy związanej z rolnictwem, z wyłączeniem zakładów o zwiększonym ryzyku albo zakładów o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

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 projekcie 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.