



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WARMIŃSKO-MAZURSKIEGO

Olsztyn, dnia czwartek, 29 maja 2025 r.

Poz. 2230

UCHWAŁA NR XI/88/2025 RADY GMINY ELBLĄG

z dnia 27 marca 2025 r.

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu terenu obrębu geodezyjnego Gronowo Górne.

Na podstawie art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907, 1940), art. 64 ust. 2 i art. 67 ust. 3 pkt 1, 2 i 4 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 (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465, 1572, 1907, 1940), w związku z uchwałą Nr LIII/396/2023 Rady Gminy Elbląg z dnia 30 marca 2023 r. w sprawie przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu terenu obrębu geodezyjnego Gronowo Górne, obejmującego swoim zakresem obszar oznaczony wg załącznika graficznego nr 1 do uchwały, tj. tereny oznaczone symbolami: 5.PU, 6.PU i KDW,

Rada Gminy Elbląg uchwala, co następuje:

§ 1. 1 Stwierdza się, że zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

dla fragmentu terenu obrębu geodezyjnego Gronowo Górne nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Elbląg”, uchwalonego uchwałą

Nr XXXII/248/2021 Rady Gminy Elbląg z dnia 24 czerwca 2021 r.

2. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego **dla fragmentu terenu obrębu geodezyjnego Gronowo Górne**, w granicach obszaru objętego planem miejscowym określonych na załączniku Nr 1 do niniejszej uchwały w skali 1:1000, **zwaną 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;
- 4) załącznik Nr 4 - zbiór danych przestrzennych w postaci dokumentu elektronicznego.

Rozdział 1.

Przepisy ogólne

§ 2. Plan obejmuje fragment obrębu geodezyjnego Gronowo Górne o powierzchni 3,4 ha, położony we wschodniej części gminy Elbląg, w południowo – wschodniej części miejscowości Gronowo Górne po wschodniej stronie ulicy Szafirowej, tj. drogi publicznej powiatowej nr 1139N Elbląg – Gronowo Górne – dr. kraj. nr 7 (działka nr 68) oraz na wschód od drogi publicznej krajowej S7 zlokalizowanej w ciągu drogi międzynarodowej E77.

§ 3. Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług, oznaczony na rysunku planu symbolami klas przeznaczenia terenu **MN-U**;
- 2) tereny usług, oznaczone na rysunku planu symbolem klasy przeznaczenia terenu **U**;
- 3) teren komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczony na rysunku planu symbolem klasy przeznaczenia terenu **KR**.

§ 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) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy mieszkaniowej;
- 4) pas terenu ochrony funkcyjnej istniejącej linii napowietrznej elektroenergetycznej SN-15kV;
- 5) symbole i określenia przeznaczenia terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi;
- 6) wymiarowanie.

3. Do elementów informacyjnych, niebędących ustaleniami planu miejscowego, należą następujące oznaczenia graficzne:

- 1) kierunki przebiegu drogi publicznej powiatowej nr 1139N wraz z nazwą ulicy Szafirowej;
- 2) kierunki przebiegu drogi publicznej krajowej S7.

§ 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 zasadniczej 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) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię ograniczającą fragment terenu, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków i wiat z uwzględnieniem nieprzekraczalnej linii zabudowy mieszkaniowej, o której mowa w pkt 6;
- 6) **nieprzekraczalnej linii zabudowy mieszkaniowej** - należy przez to rozumieć linię wyznaczającą minimalną odległość budynków mieszkalnych oraz części z funkcją mieszkalną budynków mieszkalno – usługowych od osi dwujezdniowej drogi ekspresowej w ciągu drogi krajowej S7;
- 7) **teren** - należy przez to rozumieć teren wyznaczony na rysunku planu miejscowego liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem składającym się z liczby wskazującej kolejny numer terenu oraz

symbolem lub symbolami klas przeznaczenia terenu oddzielonymi łącznikiem, określającymi rodzaj przeznaczenia i sposób zagospodarowania terenu;

- 8) **obiekcie towarzyszącym** – należy przez to rozumieć wiatę lub budynek z pomieszczeniami pomocniczymi, technicznymi, gospodarczymi i garażowymi, niezbędnymi do funkcjonowania budynku realizowanego zgodnie z przeznaczeniem terenu;
- 9) **dachu płaskim** - należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci nie większym niż 12°;
- 10) **uciaźliwości** - należy przez to rozumieć przekroczenie standardów jakości środowiska określonych w obowiązujących przepisach odrębnych;
- 11) **przepisach odrębnych** - należy przez to rozumieć przepisy ustaw, aktów wykonawczych oraz prawa lokalnego.

Rozdział 2.

Ustalenia ogólne - Przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów

§ 6. 1. Przeznaczenie terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług, oznaczony na rysunku planu symbolem **1MN-U**, na którym z ustaleń szczegółowych obowiązują określone w § 7;
- 2) tereny usług, oznaczone na rysunku planu symbolami **2U** i **3U**, na których z ustaleń szczegółowych obowiązują określone w § 8;
- 3) teren komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczony na rysunku planu symbolem **4KR**, na którym z ustaleń szczegółowych obowiązują określone w § 9.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu 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 możliwości dostępu w celu napraw i konserwacji zgodnie z przepisami odrębnymi – dopuszcza się przebudowy w/w sieci, zmiany ich przebiegu lub likwidację sieci wyłączonych z eksploatacji;

- 2) w obszarze planu dopuszcza się:

- a) podpiwniczenia,
- b) zieleni towarzyszącą,
- c) budowę urządzeń budowlanych związanych z realizowanymi obiektami budowlanymi,
- d) budowę niezbędnych 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;
- 2) zakaz, wymieniony w **pkt 1**, nie dotyczy:
 - a) inwestycji telekomunikacyjnych realizowanych zgodnie z przepisami odrębnymi oraz niezbędnych sieci uzbrojenia terenu,
 - b) realizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko:
 - dla których stwierdzono brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko,
 - dla których stwierdzono potrzebę przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko, ale przeprowadzona ocena nie wykazała negatywnego wpływu na sąsiednią zabudowę mieszkaniową;
- 3) należy przyjąć dopuszczalny poziom hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi

z uwzględnieniem przeznaczenia terenu;

- 4) gospodarka odpadami winna odbywać się zgodnie z obowiązującymi wymaganiami przepisów odrębnych;
- 5) zasięg uciążliwości prowadzonej działalności usługowej, w tym handlowej, winien być ograniczony do granic terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny, a prowadzona działalność usługowa nie może powodować pogorszenia warunków użytkowania sąsiednich terenów, w szczególności budynków mieszkalnych i lokali przeznaczonych na pobyt ludzi;
- 6) należy wykluczyć lokalizowanie zakładów usługowych stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi;
- 7) działalność usługową należy prowadzić przy zastosowaniu rozwiązań organizacyjnych, technicznych i technologicznych ograniczających negatywne oddziaływanie tych obiektów na otoczenie, w szczególności na sąsiednie budynki i lokale przeznaczone na pobyt ludzi;
- 8) przy lokalizowaniu zabudowy mieszkaniowej należy uwzględnić uciążliwe oddziaływanie terenów produkcji rolniczej i zabudowy produkcyjno – magazynowej, położonych w sąsiedztwie obszaru planu, i wykonać niezbędne zabezpieczenia w celu zapewnienia właściwych pod względem higienicznym i zdrowotnym warunków zamieszkiwania;
- 9) 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;
- 10) roboty budowlane należy prowadzić w taki sposób, aby nie dopuścić do zanieczyszczenia wód powierzchniowych i podziemnych, ani też pogorszenia ich stanu ilościowego i jakościowego;
- 11) 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;
- 12) zagospodarowanie terenu nie może trwale zmieniać stosunków wodnych w obszarze planu i na terenach przyległych, a w przypadku przerwania niezainwentaryzowanych drenów i sączków drenarskich należy przywrócić je do pierwotnego stanu ich funkcjonowania;
- 13) ustala się nakaz ochrony gatunków dziko występujących roślin, zwierząt i grzybów oraz ich siedlisk przyrodniczych objętych ochroną, z dopuszczeniem odstępstwa od zakazów obowiązujących w stosunku do gatunków chronionych z uwzględnieniem przepisów odrębnych.

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 oraz 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, maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, maksymalny udział powierzchni zabudowy, maksymalna wysokość zabudowy, minimalna liczba i sposób realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów: z uwagi na położenie w rejonie lotniska w Elblągu wysokość budowli w obszarze planu nie może przekroczyć dopuszczalnej wysokości określonej w przepisach odrębnych.

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 wyznaczono krajobrazów priorytetowych ze względu na brak uchwalonego audytu krajobrazowego województwa, a pozostałych elementów nie ustala się ze względu na brak przedmiotu ustaleń.

9. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym: nie ustala się.

10. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) wyznacza się pas terenu ochrony funkcyjnej istniejącej linii napowietrznej elektroenergetycznej SN - 15 kV w odległości 7,0 m od osi linii (licząc w poziomie), tak jak wysowano na rysunku planu, w obrębie którego obowiązują ustalenia określone **w pkt 2**;
- 2) w obrębie pasa, o którym mowa **w pkt 1**, obowiązuje:
 - a) zakaz sadzenia drzew,
 - b) lokalizowanie zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi i normami,
 - c) zakaz sytuowania pomieszczeń oraz miejsc dostępnych dla ludzi w strefach, w których pole elektromagnetyczne przekracza dopuszczalne wartości określone w przepisach odrębnych i normach;
- 3) pas, o którym mowa **w pkt 1**, ulega likwidacji na odcinkach, na których nastąpi demontaż linii napowietrznej;
- 4) należy uwzględnić strefy kontrolowane wzdłuż gazociągów, zgodnie z przepisami odrębnymi.

11. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) powiązanie obszaru planu z zewnętrznym układem komunikacyjnym stanowi ulica Szafirowa, tj. droga publiczna powiatowa nr 1139N Elbląg – Gronowo Górne – dr. kraj. nr 7 (działka nr 68);
- 2) powiązanie obszaru planu z zewnętrznym układem sieci infrastruktury technicznej stanowią sieci uzbrojenia terenu znajdujące się w przylegającej do obszaru planu ulicy Szafirowej;
- 3) zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci wodociągowej;
- 4) należy zapewnić odpowiednią ilość wody dla celów przeciwpożarowych do zewnętrznego gaszenia pożaru dla terenów i obiektów oraz drogi pożarowe zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) odprowadzenie ścieków docelowo do gminnego systemu kanalizacji - do czasu powstania systemu zbiorczej kanalizacji dopuszcza się stosowanie rozwiązań zgodnych z przepisami odrębnymi;
- 6) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych 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, z uwzględnieniem zapisu w ust. 3 pkt 11;
- 7) budowa systemów telekomunikacyjnych, w tym szerokopasmowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej z uwzględnieniem przepisów odrębnych;
- 9) dopuszcza się budowę sieci gazowej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 10) 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: ustala się stawkę w wysokości 30%.

Rozdział 3.

Ustalenia szczegółowe – Karty terenów wydzielonych liniami rozgraniczającym

§ 7. Karta terenu 1MN-U (powierzchnia terenu – 1,531 ha)

1. Przeznaczenie terenu: ustala się dwa równorzędne przeznaczenia terenu, które można realizować niezależnie lub łącznie:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) teren usług.

2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- 1) dopuszcza się budowę:
 - a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych,
 - b) budynków usługowych lub mieszkalno – usługowych,
 - c) obiektów towarzyszących - wolnostojących lub dobudowanych do budynków mieszkalnych jednorodzinnych, usługowych lub mieszkalno – usługowych;
- 2) w przypadku realizacji zabudowy mieszkaniowej ustala się wprowadzenie zieleni izolacyjnej wzdłuż terenu komunikacji drogowej wewnętrznej **4KR** w celu zabezpieczenia tej zabudowy przed uciążliwym oddziaływaniem terenu produkcji rolniczej zlokalizowanego po drugiej stronie terenu **4KR** - poza obszarem planu;
- 3) wszelka działalność usługowa, w tym handlowa, musi spełniać wymogi określone w **§ 6 ust. 3**

pkt 1-2.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) nadziemna intensywność zabudowy: od 0,01 do 1,0;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 20% powierzchni działki budowlanej;
- 3) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 40% powierzchni działki budowlanej;
- 4) wysokość zabudowy:
 - a) budynki mieszkalne, usługowe i mieszkalno – usługowe do III kondygnacji nadziemnych i do 13,0 m,
 - b) obiekty towarzyszące parterowe do 6,0 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 lub garaż dla samochodów użytkowników stałych i 1 miejsce lub garaż dla samochodów użytkowników przebywających okresowo,
 - w przypadku działalności handlowej nie mniej niż 1 miejsce na każde 30 m² powierzchni użytkowej usług lub 10 m² powierzchni sprzedaży i min. 2 miejsca na 10 zatrudnionych,
 - w przypadku działalności usługowej innej niż handlowa nie mniej niż 2 miejsca na 5 zatrudnionych,
 - miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) w przypadku zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej podlegają sumowaniu ilości miejsc ustalone odrębnie dla ilości mieszkań, działalności handlowej i innej niż handlowa,
 - c) miejsca do parkowania mogą być realizowane jako naziemne, wkomponowane w zagospodarowanie terenu, a także jako wbudowane w budynki;

6) ustala się tak jak wrysowano na rysunku planu:

- a) nieprzekraczalną linię zabudowy w odległościach 4,0 m i 6,0 m od linii rozgraniczającej przylegającej drogi wewnętrznej **4KR**,
- b) nieprzekraczalną linię zabudowy mieszkaniowej w odległości 150,0 m od osi dwujezdniowej drogi ekspresowej w ciągu drogi krajowej S7;

7) dachy:

- a) na budynkach mieszkalnych jednorodzinnych, usługowych i mieszkalno - usługowych płaskie lub dwuspadowe o połaciach symetrycznych i kącie nachylenia od 20° do 45°,
- b) na obiektach towarzyszących płaskie lub 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°;

8) pokrycie dachu dachówką ceramiczną lub materiałami przypominającymi wyglądem w/w pokrycie, a dla dachu płaskiego rodzaju pokrycia nie ustala się;

9) ustala się zakaz stosowania pokrycia dachu o kolorystyce jaskrawej i niebieskiej.

4. Zasady obsługi w zakresie komunikacji: ustala się obsługę komunikacyjną z drogi wewnętrznej **4KR**.

5. Minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 0,09 ha.

§ 8. Karta terenów: 2U i 3U (powierzchnia terenów - 1,584 ha)

1. Przeznaczenie terenu: teren usług.

2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

1) dopuszcza się budowę:

- a) budynków usługowych ,
- b) obiektów towarzyszących - wolnostojących lub dobudowanych do budynków usługowych;

2) wszelka działalność usługowa, w tym handlowa, musi spełniać wymogi określone w **§ 6 ust. 3 pkt 1-2;**

3) wyklucza się wydzielenie w budynku usługowym funkcji mieszkalnej.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) nadziemna intensywność zabudowy: od 0,01 do 1,35;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 20% powierzchni działki budowlanej;
- 3) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 45% powierzchni działki budowlanej;
- 4) wysokość zabudowy:

- a) budynki usługowe do III kondygnacji nadziemnych i do 13,0 m,
- b) obiekty towarzyszące parterowe do 6,0 m;

5) ustalenia w zakresie minimalnej liczby miejsc do parkowania i sposób ich realizacji:

a) na każdej z wydzielonych działek budowlanych należy przewidzieć:

- w przypadku działalności handlowej nie mniej niż 1 miejsce na każde 30 m² powierzchni użytkowej usług lub 10 m² powierzchni sprzedaży i min. 2 miejsca na 10 zatrudnionych,
- w przypadku działalności usługowej innej niż handlowa nie mniej niż 2 miejsca na 5 zatrudnionych,
- miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) ilości miejsc ustalone odrębnie dla działalności handlowej i innej niż handlowa podlegają sumowaniu,

- c) miejsca do parkowania mogą być realizowane jako naziemne, wkomponowane w zagospodarowanie terenu, a także jako wbudowane w budynki;
- 6) nieprzekraczalne linie zabudowy ustala się w odległościach 4,0 m i 6,0 m od linii rozgraniczających przylegającej drogi wewnętrznej **4KR**, 8,0 m od linii rozgraniczającej przylegającej ulicy Szafrówkiej oraz 40,0 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi ekspresowej w ciągu drogi krajowej S7, tak jak wrysowano na rysunku planu;
- 7) dachy:
- a) na budynkach usługowych płaskie lub dwuspadowe o połaciach symetrycznych i kącie nachylenia do 25°;
- b) na obiektach towarzyszących płaskie lub dwuspadowe o symetrycznym kącie nachylenia połaci do 25°, a na dobudowanych do budynków dopuszcza się także jednospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 25°;
- 8) pokrycie dachu dachówką ceramiczną lub materiałami przypominającymi wyglądem w/w pokrycie, a dla dachu płaskiego rodzaju pokrycia nie ustala się;
- 9) ustala się zakaz stosowania pokrycia dachu o kolorystyce jaskrawej i niebieskiej.
4. **Zasady obsługi w zakresie komunikacji:** ustala się obsługę komunikacyjną z drogi wewnętrznej **4KR** oraz ulicy Szafrówkiej, tj. drogi publicznej powiatowej nr 1139N (działki nr 68).
5. **Minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych:** 0,09 ha.
- § 9. Karta terenu 4KR** (powierzchnia terenu – 0,285 ha)
1. **Przeznaczenie terenu:** teren komunikacji drogowej wewnętrznej.
2. **Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:**
- 1) ustala się szerokość drogi wewnętrznej **4KR** zgodnie z rysunkiem planu, tj. 8,0 m, zakończonej placem do zawracania szerokości 15,0 m;
- 2) dopuszcza się realizację drogi wewnętrznej w postaci ciągu pieszo – jezdni;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 0% powierzchni działki budowlanej.
3. **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:** ustala się powiązanie komunikacyjne drogi wewnętrznej **4KR** z ulicą Szafrówką.

Rozdział 4. Przepisy końcowe

§ 10. W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla terenu obrębu geodezyjnego Gronowo Górne, uchwalonym uchwałą nr XII/71/2015 Rady Gminy Elbląg z dnia 22 października

2015 r. (Dz. Urz. Woj. Warm. – Maz. z dnia 11 grudnia 2015 r. poz. 4878), tracą moc ustalenia w granicach obszaru objętego planem miejscowym określonych na rysunku planu, stanowiącym załącznik

Nr 1 do uchwały.

§ 11. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Elbląg.

§ 12. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko - Mazurskiego oraz publikacji na stronie internetowej gminy i wchodzi w życie po upływie 14 dni

od daty jej ogłoszenia.

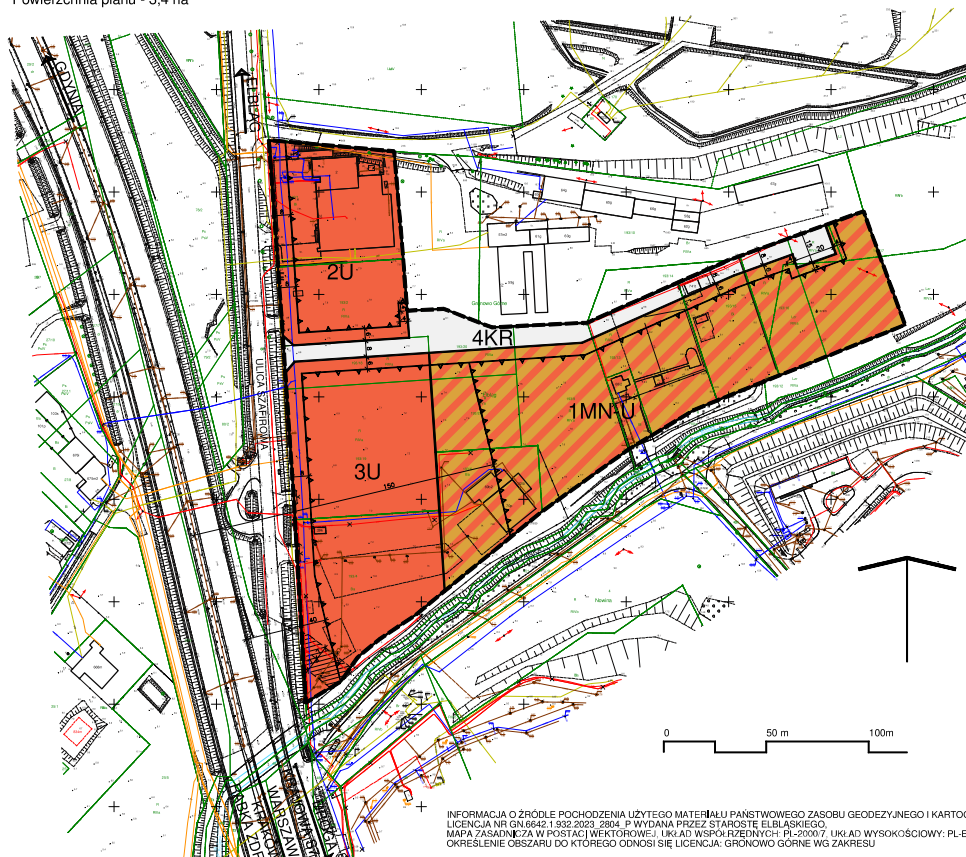
Przewodniczący Rady Gminy
Elbląg

Robert Dymowski

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
DLA FRAGMENTU TERENU OBREBU GEODEZYJNEGO GRONOWO GÓRNE

1:1000

do uchwały Nr XI/88/2025
Rady Gminy Elbląg
z dnia 27 marca 2025 r.



Map of the area around the railway station in Radzyń Główny, showing the proposed location of the 'Stacja Radzyń Główny' and the 'Stacja Radzyń Główny - Nowy Dworzec'.

LEGENDA:	
	GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM
	GRANICA OPRACOWANIA / GRANICA GMINY ELBLĄG
	GRANICA OBSZARU
	OPAKOWANIE SIĘCIEJ I LUB INNEJ LINIAŁCZALNICZKI
	1. STACJA TRANSFORMATORNA 2. IZOLATOR, 3. STACJA ZŁĄCZENIA, 4. STACJA PRZELĄCZENIA, 5. STACJA PRZELĄCZENIA, 6. STACJA PRZELĄCZENIA
	HELENOWO
	OŚRODKI III RZĘDU DLA NAZWY MIEJSCOWOŚCI
	INFRASTRUKTURA - KOMUNIKACJA:
	ISTNIEJĄCA DROGA EKSPRESYWA - KDST
	ISTNIEJĄCE DROGI GŁÓWNE - KG
	PROJEKTOWANE DROGI - GŁÓWNE: KG
	POZOSTAŁE DROGI ZBIORCZE - KDZ, LOKALNE - KDL
	ISTNIEJĄCE LINIE KOLEJOWE ZNAZCZENIA REGIONALNEGO
	WĘZŁY DROGOWE
	MOST LUB WADUKT / MOST WZWOZONY LUB MOST PORTOWY / PRZEWÓZ PRZEWÓZU

INFRASTRUKTURA:

-  RÓWNY MELIORACYJNE POSTĄPÓWE
-  WAŁY CZOŁOWEJ WAŁY OCHRONNE
-  JAZY
-  LINIE ELEKTROENERGETYCZNE: 400 KV I 110 KV

PROJEKTOWANY GAZOCIĄG WYSOKIEGO CIŚNIENIA DN 500/700

ELEMENTY KULTUROUWOTNE:

-  OBIEKTY WPISANE DO WIEZ ORAZ POSTULOWANE DO WPISANIA DO GIEZ
-  ZABYTOKOWE CMENTARZE
-  STANOWISKA ARCHEOLOGICZNE

ELEMENTY PRZYRODNICZO CENNE:

-  LOKALNE KORYTARZE EKOLOGICZNE
-  LASY
-  TERENY ROLNICZE ORAZ ŁĄKI I PASTWISKA

KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO:

-  MN TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ
-  UP - TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ, PRZEMYSŁOWEJ, PROJEKTOWANIE ZABUDOWY UPAN - TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ I PROJEKTOWANIE ZABUDOWY Z DOPUSZCZAJĄCEM FUNKCJA MIESZKANIOWEJ
-  U TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ, TERENY ZABUDOWY USŁUG OBIĄŻY
-  REZERWA POD ZABUDOWĘ Z PRZEWAGA FUNKCJA MIESZKANIOWO-USŁUGOWEJ
-  TERENY WIELOKOPRAWOWYCH WYKONAWCZYCH PRACOWNI HANDLOWYCH O POPRZECZNIKU PRZYSTĄPIU PRZYJĘTYCH 2000 M
-  OBIEKTY DZIAŁKOWEJ DZIAŁKOWEJ GOSPODARSTWA
-  TERENY ZABUDOWY WIELOFUNKCYJNEJ
-  MIEJSCE OBSŁUGI PODROZNYCH / STACJA TANKOWANIA PALIW
-  TERENY PRZESTRZENI PUBLICZNEJ I REKREACJA PRZYNALŻE
-  SZLAKI MIEJSKOŚCIOWI LUB CIEBIE

INFORMACJE:

-  SZLAKI GOSPODARSTWA WYKONACZY
-  STREFA OGRANICZANIA DO LOKALNA, DOTYCZY OGRANICZANIA WYSOKOŚCI

	GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM
OBOWIĄZAJĄCE USTALENIA PLANU MIEJSCOWEGO:	
	LINE PRZODZKAZAJĄCE TERENY O SŁABYM PRZECIĄŻNIU LUB NISZKĄ ZASADZĄ ZAGRODOWIA
	NIEPRZECZKAJĄCE LINE ZABŁOWY
	NIEPRZECZKAJĄCA LINE ZABŁOWY MIEJSCOWYJAS PAS TERENY OCHRONY FUNKCYJNEJ ISTNIEJĄCEJ, LINE NAPÓWTERNIEJ ELEKTROENERGETYCZNEJ 5N-15 kV
	TEREN ZABŁOWY MIEJSCOWYJAS JEDNOCZYNIEJ LUB USŁUG
	TERENY USŁUG
	WYMIAROWANIE
ELEMENTY INFORMACYJNE:	
	KIERUNKI PRZEBIEGU DROGI PUBLICZNEJ POWIATOWEJ
	KIERUNKI PRZEBIEGU DROGI PUBLICZNEJ KRAJOWEJ 57

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU Zagospodarowania PRZESTRZENNEGO DLA FRAGMENTU TERENU OBRĘBU GEODEZYJNEGO GRONOWO GÓRNE	
ORGAN SPORZĄDZAJĄCY Plan: Wójt Gminy Elbląg	
Projektant	mgr inż. Marzena Osuch Uprawnienia urbanistyczne z art.5 pkt 1 ustawy
Opracowanie przeznaczenia	mgr Tomasz Kamiński Biegły w zakresie ochrony przyrody Świadectwo Wojewody Pomorskiego Nr 082
Skala	1 : 1000
Data	2025 rok

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XI/88/2025

Rady Gminy Elbląg

z dnia 27 marca 2025 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu terenu obrębu geodezyjnego Gronowo Górne.

W okresie wyłożenia projektu zmiany planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu w dniach od 17 grudnia 2024 r. do 24 stycznia 2025 r. (z wyjątkiem sobót, niedziel i świąt) oraz w terminie 14 dni po tym okresie, tj. do dnia 07 lutego 2025 r., nie wniesiono żadnych uwag.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XI/88/2025

Rady Gminy Elbląg

z dnia 27 marca 2025 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 zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu terenu obrębu geodezyjnego Gronowo Górne.

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

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XI/88/2025

Rady Gminy Elbląg

z dnia 27 marca 2025 r.

Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

Uzasadnienie

**Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907, 1940),
do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu terenu obrębu geodezyjnego Gronowo Górne,
uchwalonej uchwałą Nr XI/88/2025 Rady Gminy Elbląg z dnia 27 marca 2025 r.**

Wstęp

Uchwałą Nr LIII/396/2023 Rady Gminy Elbląg z dnia 30 marca 2023 r. Rada Gminy Elbląg zobowiązała Wójta Gminy Elbląg do przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu terenu obrębu geodezyjnego Gronowo Górne, obejmującego swoim zakresem obszar oznaczony wg załącznika graficznego nr 1 do uchwały, obejmujący tereny oznaczone symbolami: 5.PU, 6.PU i KDW.

Opracowaniem objęto obszar działek nr nr 193/1, 193/2, 193/4, 193/6, 193/13, 193/15, 193/16, 193/18, 193/19, 193/20 i 193/21 oraz części działek nr 193/9 i nr 193/17 obręb geodezyjny Gronowo Górne o powierzchni 3,4 ha, położony we wschodniej części gminy Elbląg, w południowo – wschodniej części miejscowości Gronowo Górne po wschodniej stronie ulicy Szafrkowej, tj. drogi publicznej powiatowej nr 1139N Elbląg – Gronowo Górne – dr. kraj. nr 7 (działka nr 68) oraz na wschód od drogi publicznej krajowej S7 zlokalizowanej w ciągu drogi międzynarodowej E77.

W granicach opracowania planu obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu obrębu geodezyjnego Gronowo Górne, uchwalony uchwałą nr XII/71/2015 Rady Gminy Elbląg z dnia 22 października 2015 r. (Dz. Urz. Woj. Warm. – Maz. z dnia 11 grudnia 2015 r. poz. 4878), w którym dla w/w działek ustalono w przeważającej części przeznaczenie pod zabudowę przemysłowo – produkcyjno – usługową z wykluczeniem zabudowy mieszkaniowej (tereny 5.PU i 6.PU), dla której zostały ustalone odpowiednie zasady zabudowy oraz wskaźniki i parametry.

Ustalenia obowiązującego planu ograniczają możliwości realizacji aktualnych zamierzeń inwestycyjnych właścicieli działek nr nr 193/1, 193/2, 193/4, 193/6, 193/9, 193/13, 193/15, 193/16, 193/18, 193/19, 193/20 i 193/21, położonych w obszarze zmiany planu, którzy wystąpili z wnioskami o zmianę obowiązujących ustaleń, w szczególności w zakresie dopuszczenia funkcji mieszkaniowej.

Zgodnie z art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego następuje w takim trybie w jakim jest on uchwalany, a po uprawomocnieniu się przedmiotowego planu w/w obowiązujący plan utraci moc w części, w granicach obszaru objętego zmianą planu miejscowego, w obrębie których będą obowiązywały ustalenia przedmiotowej zmiany planu.

W związku z powyższym, celem opracowania zmiany planu jest aktualizacja obowiązującego planu w granicach objętych opracowaniem planu miejscowego i weryfikacja jego zapisów w zakresie przeznaczenia terenu i warunków urbanistycznych, związanych z dostosowaniem do zmienionych potrzeb.

Zgodnie z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Elbląg” uchwalonego uchwałą Rady Gminy Elbląg Nr XXXII/248/2021 z dnia 24 czerwca 2021 r., przedmiotowy obszar położony jest w podstrefie podmiejskiej oznaczonej symbolem SP1, w której obowiązuje realizacja terenów rozwojowych dla funkcji osadniczej z uwzględnieniem lasów i cieków wodnych, w szczególności w terenie zabudowy wielofunkcyjnej (mieszkaniowej jedno i wielorodzinnej, usługowej i usługowo – produkcyjnej) – oznaczonej symbolem W.

W związku z powyższym, przyjęte w projekcie planu przeznaczenie terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i usługi, a także komunikację drogową wewnętrzną jest zgodne z polityką przestrzenną gminy określoną w „Studium” z 2021 r., które wiąże wewnętrznie organ gminy w jej planach przy sporządzaniu projektów planów miejscowych. Zatem spełniony został wymóg art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – przedkładana do uchwalenia zmiana planu miejscowego nie narusza ustaleń obowiązującego Studium.

Po przeprowadzeniu procedury planistycznej, zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, 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, projekt zmiany planu został przedstawiony do uchwalenia 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.

I. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 - 4

1. Wymagania ład przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury.

Projekt planu zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego zawarte w *Rozdziale 2* (ustalenia ogólne) i w *Rozdziale 3* uchwały (dla poszczególnych terenów). Projekt planu miejscowego zawiera ustalenia dotyczące przeznaczenia terenu zawarte w § 6 ust. 1, a także zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego zawarte w § 6 ust. 2 - odnośnie uwzględnienia przebiegu istniejących sieci infrastruktury technicznej, a także dopuszczenia w całym obszarze planu podpiwniczeń, zieleni towarzyszącej oraz budowy urządzeń budowlanych związanych z realizowanymi obiektami budowlanymi i niezbędnymi sieci uzbrojenia terenu z uwzględnieniem przepisów odrębnych wraz z ustalonymi zasadami szczegółowymi zawartymi w *Rozdziale 3* uchwały dla poszczególnych terenów w zakresie możliwości zabudowy i zagospodarowania terenów oraz dopuszczonych działań, zasad kształtowania zabudowy oraz przyjętych wskaźników zagospodarowania terenu (§ 7 ust. 3 i § 8 ust. 3), szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy (§ 6 ust. 10) oraz minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych (§ 7 ust. 5 i § 8 ust. 5). Z uwagi na położenie w rejonie lotniska w Elblągu wysokość budowl w obszarze planu nie może przekroczyć dopuszczalnej wysokości określonej w przepisach odrębnych.

Ustalona nieprzekraczalna linia zabudowy nie pozwala na lokalizację budynków zbyt blisko linii rozgraniczających przylegających dróg, tj. w odległościach 4,0, 6,0 i 8,0 m od linii rozgraniczających przylegających dróg, tj. drogi wewnętrznej **4KR** i ulicy Szafirowej, oraz 40,0 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi ekspresowej, a budynków mieszkalnych w odległości 150,0 m od osi dwujezdniowej drogi ekspresowej.

Z uwagi na położenie w sąsiedztwie pasa drogowego drogi krajowej nr S7, zgodnie z wytycznymi Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad Oddziału w Olsztynie, zabudowa mieszkaniowa nie może być lokalizowana w odległości mniejszej niż 150,0 m od osi dwujezdniowej drogi ekspresowej, co spowodowało wykluczenie funkcji mieszkaniowej na terenach 2U i 3U (w pierwszej wersji przekazanej do opiniowania i uzgodnień działki nr 193/4, nr 193/19 i część działki nr 193/18 stanowiły część terenu 1MN-U) oraz dopuszczenie możliwości lokalizacji zabudowy mieszkaniowej w znacznej odległości od ulicy Szafirowej.

Ustalone parametry zabudowy oraz wskaźniki urbanistyczne korelują z istniejącą zabudową, przyczyniając się do harmonijnego kształtowania przestrzeni.

Zarówno Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Elblągu jak i Warmińsko – Mazurski Państwowy Wojewódzki Inspektor Sanitarny w Olsztynie wyrazili poważne zastrzeżenia natury sanitarno - higienicznej co do lokalizacji zabudowy mieszkaniowej w bezpośrednim sąsiedztwie terenu produkcji rolniczej na działce nr 193/10 (w obowiązującym planie teren 3.RU2), na którym możliwa jest hodowla i chów zwierząt gospodarskich, oraz w bliskim sąsiedztwie centrum produkcyjno - logistyczno - magazynowego na działkach nr nr 2, 3, 6, 7, 8, 9 obręb Nowina gmina Elbląg (nie objętych miejscowym planem), co może uniemożliwiać zapewnienie właściwych pod względem higienicznym i zdrowotnym warunków zamieszkiwania. Biorąc powyższe pod uwagę, w bezpośrednim sąsiedztwie ulicy Szafirowej wyznaczono teren usług 3U (wydzielony z terenu 1MN-U) bez możliwości funkcji mieszkaniowej, a na terenie 1MN-U ustalono wprowadzenie zieleni izolacyjnej wzdłuż terenu komunikacji drogowej wewnętrznej 4KR w przypadku realizacji zabudowy mieszkaniowej - w celu zabezpieczenia tej zabudowy przed uciążliwym oddziaływaniem terenu produkcji rolniczej zlokalizowanego po drugiej stronie terenu 4KR - poza obszarem planu. Do południowych granic obszaru objętego zmianą planu w obowiązującym miejscowym planie wydzielony jest teren przeznaczony pod zalesienie 2.ZLP wzdłuż rzeki Burzanki. Ponadto działki nr 1 i nr 4, położone po przeciwnej stronie rzeki są terenem zielonym i zadrzewionym, który z terenem 2.ZLP stanowi naturalną strefę buforową oddzielającą teren 1MN-U od terenu produkcyjno - logistyczno – magazynowego.

Właściciele działek położonych w granicach terenu 1MN-U, wnioskując o zmianę planu w celu dopuszczenia funkcji mieszkaniowej na ich działkach, byli świadomi jakiego rodzaju zakłady znajdują się w sąsiedztwie. Wcześniej nie zdawali sobie sprawy, że uchwalenie miejscowego planu w 2015 r. przekreśliło

ich plany życiowe odnośnie budowy budynków mieszkalnych jednorodzinnych, które wcześniej były możliwe do zrealizowania.

2. Walory architektoniczne i krajobrazowe.

Walory architektoniczne i krajobrazowe obszaru opracowania planu są chronione w szczególności poprzez ustalenia dotyczące parametrów zabudowy zawarte w *Rozdziale 3* (§ 7 ust. 3 i § 8 ust. 3) uchwały dla poszczególnych terenów. W obszarze opracowania zmiany planu ustalono maksymalną wysokość dla budynków mieszkalnych, usługowych i mieszkalno – usługowych do III kondygnacji nadziemnych i do 13,0 m, a dla obiektów towarzyszących do 6,0 m.

Ustalono także intensywność zabudowy od 0,01 do 1,0 na terenie 1MN-U i od 0,01 do 1,35 na terenach 2U i 3U, maksymalną powierzchnię zabudowy do 40% na terenie 1MN-U i 45% na terenach 2U i 3U. Przyjęte parametry i wskaźniki pozwolą na harmonijny rozwój zabudowy w obszarze opracowania planu w korelacji z otoczeniem.

W celu ujednolicenia pokryć dachowych wprowadzono na terenie 1MN-U wymóg stosowania dachów na budynkach mieszkalnych jednorodzinnych, usługowych i mieszkalno - usługowych płaskich lub dwuspadowych o połaciach symetrycznych i kącie nachylenia od 20° do 45°, a na obiektach towarzyszących płaskich lub dwuspadowych o symetrycznym kącie nachylenia połaci od 20° do 35°, a na dobudowanych do budynków także jednospadowych o kącie nachylenia połaci dachowych od 20° do 35°, co pozytywnie wpłynie na kształtowanie krajobrazu w nawiązaniu do istniejącej zabudowy.

Na terenach 2U i 3U dopuszczono dachy na budynkach usługowych płaskie lub dwuspadowe o połaciach symetrycznych i kącie nachylenia do 25°, na obiektach towarzyszących płaskie lub dwuspadowe o symetrycznym kącie nachylenia połaci do 25°, a na dobudowanych do budynków także jednospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 25°. Ustalono pokrycie dachu innego niż płaski dachówką ceramiczną lub materiałami przypominającymi wyglądem w/w pokrycie oraz zakaz stosowania pokrycia dachu o kolorystyce jaskrawej i niebieskiej.

Ze względu na aktualne wymagania prawne – uchwała o przystąpieniu do sporządzania planu została podjęta po dacie wejścia w życie ustawy z dn. 24 kwietnia 2015 r. o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu (Dz. U. z 2015 r. poz. 774 ze zm.) – nie można w ustaleniach planu umieszczać ustaleń wynikających z dotychczasowego art. 15 ust. 3 pkt 9 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (został on uchylony) dotyczących zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury, tablic i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabarytów, standardów jakościowych oraz rodzajów materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane. Kwestie te mogą być regulowane przepisami odpowiedniej uchwały Rady Gminy Elbląg, podjętej na podstawie tzw. ustawy krajobrazowej. Audyt krajobrazowy dla województwa warmińsko - mazurskiego nie został dotychczas sporządzony i uchwalony, nie można zatem w zmianie planu uwzględnić jego wyników.

3. Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami.

Wymagania te uwzględniono poprzez ustalenie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy i zostały zawarte w § 6 ust. 3 i ust. 10 uchwały. Na obszarze opracowania nie występują formy ochrony przyrody wymienione w art. 6 ust. 1 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody.

W obszarze wydzielonych terenów inwestycyjnych ustalono minimalną powierzchnię biologicznie czynną jako 20% powierzchni działki budowlanej. Ustalono zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko wymienionych w przepisach odrębnych z wyłączeniem inwestycji telekomunikacyjnych realizowanych zgodnie z przepisami odrębnymi oraz niezbędnych sieci uzbrojenia terenu, a także realizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, dla których stwierdzono brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko albo stwierdzono potrzebę przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko, ale przeprowadzona ocena nie wykazała negatywnego wpływu na sąsiednią zabudowę mieszkaniową. Zasięg uciążliwości prowadzonej działalności usługowej, w tym handlowej, winien być ograniczony do granic terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny, a prowadzona działalność usługowa nie może powodować pogorszenia warunków użytkowania sąsiednich terenów, w szczególności budynków mieszkalnych i lokali przeznaczonych na pobyt ludzi. Przy lokalizowaniu zabudowy mieszkaniowej należy uwzględnić uciążliwe oddziaływanie terenów produkcji rolniczej i zabudowy produkcyjno - magazynowej, położonych w sąsiedztwie obszaru planu, i wykonać niezbędne zabezpieczenia w celu zapewnienia właściwych pod względem

higienicznym i zdrowotnym warunków zamieszkiwania. 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, a roboty budowlane będą prowadzone w taki sposób, aby nie dopuścić do zanieczyszczenia wód powierzchniowych i podziemnych, ani też pogorszenia ich stanu ilościowego i jakościowego. 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. Zagospodarowanie terenu nie może trwale zmieniać stosunków wodnych w obszarze planu i na terenach przyległych, a w przypadku przerwania nieczynientaryzowanych drenów i sączków drenarskich należy przywrócić je do pierwotnego stanu ich funkcjonowania. Ustalono nakaz ochrony gatunków dziko występujących roślin, zwierząt i grzybów oraz ich siedlisk przyrodniczych objętych ochroną, z dopuszczeniem odstępstwa od zakazów obowiązujących w stosunku do gatunków chronionych z uwzględnieniem przepisów odrębnych.

4. Wymagania ochrony gruntów rolnych i leśnych.

Teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne w kontekście przepisów ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

5. Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

Nie ustalono z uwagi na brak występowania obiektów zabytkowych, parków kulturowych, stref ochrony konserwatorskiej i archeologicznej.

6. Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych.

W części tekstowej projektu planu zostały uwzględnione poprzez ustalenie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego w § 6 ust. 2 i § 7 ust. 2 pkt 2, ustalenie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu zawarte w § 6 ust. 3, ustalenie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu zawarte w § 6 ust. 7, § 7 ust. 3 i § 8 ust. 3. Obszar opracowania nie jest położony w obszarach szczególnego zagrożenia powodzią, osuwania się mas ziemnych, nie występują w jego granicach ani w bezpośrednim sąsiedztwie tereny górnicze i obiekty stwarzające zagrożenie wystąpienia poważnych awarii.

Ochronie zdrowia służą zapisy nakazujące zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci wodociągowej oraz docelowe odprowadzenie ścieków do gminnego systemu kanalizacji, a do czasu powstania systemu zbiorczej kanalizacji dopuszczenie stosowania rozwiązań zgodnych z przepisami odrębnymi.

W celu zapewnienia potrzeb osób niepełnosprawnych projekt planu ustala wymagane miejsca parkingowe dla pojazdów zaopatrzonej w kartę parkingową w ilości zgodnej z przepisami odrębnymi. Ponadto wymagania osób niepełnosprawnych będą spełnione w ramach projektów budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi.

Kompleksowa ocena oddziaływania ustaleń planu na środowisko, w tym w zakresie wymagań ochrony zdrowia, jest przedmiotem sporządzonej prognozy oddziaływania na środowisko.

7. Walory ekonomiczne przestrzeni.

Uchwalenie planu miejscowego pozwoli na lepsze, bardziej racjonalne i efektywniejsze wykorzystanie walorów ekonomicznych terenu, dzięki umożliwieniu prowadzenia procesów inwestycyjnych zgodnych z dyspozycją studium, wolą inwestorów (właścicieli działek) oraz stanem faktycznym zagospodarowania w otoczeniu. Potencjalne prognozowanie korzyści oraz skutki finansowe wynikające z opracowania planu przeanalizowano i przedstawiono w prognozie skutków finansowych uchwalenia planu. Walory te zostały uwzględnione poprzez ustalenie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego w § 6 ust. 2 wraz z zasadami ustalonymi w *Rozdziale 3* uchwały dla poszczególnych terenów, zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu w § 6 ust. 3, zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu w § 6 ust. 7, § 7 ust. 3 i § 8 ust. 3, zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej w § 6 ust. 11, stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w § 6 ust. 13. Uchwalenie planu pozwoli na wykorzystanie terenu, stanowiącego własność prywatną, na cele zgodne z potrzebami właścicieli, co spowoduje wzrost wartości nieruchomości.

8. Prawo własności.

Ustalania planu miejscowego zostały opracowane z uszanowaniem prawa do własności wynikającego z art. 64 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej oraz z art. 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w którym zapisano, że każdy ma prawo w granicach określonych ustawą do zagospodarowania terenu, do którego ma tytuł prawny, zgodnie z warunkami ustalonymi w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego terenu, jeżeli nie narusza to chronionego prawem interesu publicznego osób trzecich. W okresie wyłożenia projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu w dniach od 17 grudnia 2024 r. do 24 stycznia 2025 r. oraz w terminie 14 dni po tym okresie, tj. do dnia 07 lutego 2025 r., nie wniesiono żadnych uwag.

Ustalania planu oraz sposób wyznaczenia terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi określono, mając na uwadze poszanowanie prawa własności w maksymalnie możliwy sposób, uwzględniający złożone wnioski osób fizycznych (własność prywatna wnioskujących) oraz przy uwzględnieniu planowanych działań gminy wyrażonych dyspozycjami studium. Z uwagi na stan faktyczny zagospodarowania terenu w otoczeniu i kierunek postępujących przemian, istniejące dogodne uwarunkowania komunikacyjne oraz wolę właścicieli terenów, zmiana planu miejscowego, w tym przeznaczenie terenów, jest zasadna i nie wpływa negatywnie na prawa własności.

W planie miejscowym nie wyznaczono nowych dróg publicznych, w tym gminnych, zatem nie zachodzi konieczność wykupu terenów prywatnych.

9. Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa.

Projekt planu nie koliduje z potrzebami obronności i bezpieczeństwa państwa, nie występują tereny zamknięte lub strefy ochronne takich terenów. Nie było potrzeby ustalania wymagań w zakresie obronności i bezpieczeństwa państwa, a projekt planu został uzgodniony przez właściwe organy wojskowe, ochrony granic i bezpieczeństwa państwa.

10. Potrzeby interesu publicznego.

W obszarze planu nie występują obszary przestrzeni publicznej wyznaczone zgodnie z obowiązującymi przepisami. Celem planu jest umożliwienie korzystniejszego, zgodnego z potrzebami prywatnych właścicieli, zagospodarowania terenu i zabudowy. Potrzeby interesu publicznego zostały uwzględnione poprzez ustalenie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu zapewniających zachowanie ładu przestrzennego oraz odpowiedniej ochrony środowiska, a także poprzez ustalenie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej w § 6 ust. 11. Cele publiczne, realizowane przez zapisy planu, to właściwa ochrona krajobrazu poprzez dopuszczoną geometrię dachów i ich kolorystykę, wskaźniki zagospodarowania terenu, jak również usytuowanie budynków względem dróg publicznych.

11. Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych.

Projekt planu zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej zawarte w § 6 ust. 11, nie ograniczając możliwości realizacji systemów telekomunikacyjnych, w tym szerokopasmowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

12. Udział społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej. Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

Procedura opracowania planu miejscowego została wszczęta w wyniku uwzględnienia wniosków właścicieli działek położonych w granicach opracowania planu i zainicjowana podjętą przez Radę Gminy Elbląg uchwałą Nr LIII/396/2023 z dnia 30 marca 2023 r.

Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, zostało szczegółowo opisane w uzasadnieniu sporządzonym na podstawie przepisów art. 42 pkt 2 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, zawierającym informacje o udziale społeczeństwa w postępowaniu oraz o tym, w jaki sposób zostały wzięte pod uwagę i uwzględnione uwagi i wnioski zgłoszone w związku z udziałem społeczeństwa.

Wójt Gminy Elbląg na każdym etapie procedury dotyczącej sporządzania planu miejscowego zapewnił jawność i przejrzystość prowadzonych działań, wykonując czynności związane z procedurą planistyczną ustaloną w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W szczególności dotyczy to

etapów związanych z udziałem społeczeństwa tj.: składania wniosków, uczestniczenia w dyskusji publicznej nad rozwiązaniami w trakcie wyłożenia projektu do publicznego wglądu oraz możliwości składania uwag. Pisma z wnioskami złożyły tylko niektóre z zawiadomionych organów i instytucji.

Zgodnie z wymogami ustawowymi Wójt Gminy Elbląg ogłosił o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego w lokalnej prasie, na tablicach ogłoszeń Urzędu Gminy oraz na stronie internetowej Urzędu Gminy, wyznaczając termin składania wniosków. Prognoza oddziaływania na środowisko została sporządzona zgodnie z uzyskanymi uzgodnieniami zakresu i stopnia szczegółowości określonymi przez RDOŚ w Olsztynie i PPIS w Elblągu.

Projekt planu miejscowego został wyłożony do publicznego wglądu po uprzednim ogłoszeniu o terminie wyłożenia. Ogłoszenie zamieszczone zostało w lokalnej prasie, na tablicach ogłoszeń Urzędu Gminy oraz na stronie internetowej Urzędu Gminy. W ogłoszeniu został wyznaczony termin wyłożenia projektu, termin dyskusji publicznej oraz termin składania uwag. W terminach, wyznaczonych przez Wójta Gminy Elbląg, każdy, kto kwestionował ustalenia przyjęte w projekcie planu miejscowego, mógł wnieść uwagi. Uwagi będą mogły być wnoszone w formie pisemnej, w formie ustnej do protokołu z dyskusji publicznej, a także za pomocą poczty elektronicznej.

13. Zapewnienie odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności.

Projekt planu miejscowego zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, w tym systemów zaopatrzenia w wodę w § 6 ust. 11. Ustalono zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci wodociągowej. Ponadto ustalono, iż przy planowaniu sieci wodociągowej należy zapewnić przeciwpożarowe zaopatrzenie w wodę.

14. Przeznaczenie terenów w odniesieniu do interesu publicznego i interesów prywatnych.

W granicach opracowania planu obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu obrębu geodezyjnego Gronowo Górne, uchwalony uchwałą nr XII/71/2015 Rady Gminy Elbląg z dnia 22 października 2015 r. (Dz. Urz. Woj. Warm. – Maz. z dnia 11 grudnia 2015 r. poz. 4878), w którym dla w/w działek ustalono przeznaczenie pod zabudowę przemysłowo – produkcyjno – usługową z wykluczeniem zabudowy mieszkaniowej, dla której zostały ustalone odpowiednie zasady zabudowy oraz wskaźniki i parametry.

Podstawą do zmiany przyjętych rozwiązań były wnioski właścicieli działek położonych w obszarze zmiany planu o zmianę obowiązujących ustaleń, w szczególności w zakresie dopuszczenia funkcji mieszkaniowej, gdyż ustalenia obowiązującego planu ograniczają możliwości realizacji aktualnych zamierzeń inwestycyjnych. Wcześniej nie zdawali sobie oni sprawy, że uchwalenie miejscowego planu w 2015 r. przekreśliło ich plany życiowe odnośnie budowy budynków mieszkalnych jednorodzinnych, które wcześniej były możliwe do zrealizowania.

Celem opracowania zmiany planu jest aktualizacja obowiązującego planu w granicach objętych opracowaniem planu miejscowego i weryfikacja jego zapisów w zakresie przeznaczenia terenu i warunków urbanistycznych, związanych z dostosowaniem do zmienionych potrzeb.

Ustalenia przyjęte w projekcie planu równoważą interes publiczny z interesami właścicieli nieruchomości. W interesie prywatnym jest odpowiednie zagospodarowanie terenu, zgodne z potrzebami właścicieli. Dopuszczenie zabudowy usługowej i funkcji mieszkaniowej jest zasadne i nie wpłynie negatywnie na nieruchomości sąsiednie, które są zagospodarowane, a także nie wpłynie na kształtowanie krajobrazu oraz ład u przestrzennego.

Plan nie ogranicza interesów prywatnych, a ustalenia planu uwzględniają, przedstawione we wnioskach o sporządzenie planu, wnioskowane zagospodarowanie, o ile nie naruszają obowiązujących przepisów, m. in., w zakresie odległości lokalizacji funkcji mieszkaniowej od drogi ekspresowej.

Po przyjęciu przez Radę Gminy Elbląg i uprawomocnieniu się przedmiotowej zmiany planu w/w obowiązujący plan utraci moc w części zawartej w granicach obszaru objętego planem miejscowym, w obrębie których będą obowiązywały ustalenia przedmiotowego planu.

W trakcie postępowania z udziałem społeczeństwa nie zostały zgłoszone na piśmie uwagi i wnioski.

15. Wymagania ład u przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni, w przypadku sytuowania nowej zabudowy, w tym dążenie do

minimalizowania transportochłonności i maksymalnego wykorzystania publicznego transportu zbiorowego.

Sytuowanie nowej zabudowy uwzględnia wymagania ładu przestrzennego, efektywne gospodarowanie przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni poprzez:

- 1) niezmienną transportochłonność układu przestrzennego,
- 2) wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu na dotychczasowych zasadach,
- 3) zapewnianie dotychczasowych rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów istniejącymi drogami publicznymi i powiązanymi z nimi drogami wewnętrznymi istniejącymi i projektowanymi,
- 4) planowanie i lokalizowanie nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz. U.2019 po. 1443 z późn. zm.), w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy.

Obszar opracowania usytuowany jest w sąsiedztwie terenów zabudowanych i przeznaczonych pod zabudowę w obowiązującym miejscowym planie.

Działki nr 193/1 i nr 193/6 są zabudowane budynkami usługowo – handlowymi. Przez teren działki nr 193/4 przebiega linia elektroenergetyczna napowietrzna średniego napięcia. Brak w obszarze objętym planem i w jego sąsiedztwie kanalizacji sanitarnej (zgodnie z ustaleniami planu „odprowadzenie ścieków docelowo do gminnego systemu kanalizacji, a do czasu powstania systemu zbiorczej kanalizacji dopuszcza się stosowanie rozwiązań zgodnych z przepisami odrębnymi”). Teren ma zapewniony bezpośredni dostęp do drogi publicznej powiatowej nr 1139N, tj. ulicy Szafirowej, w tym możliwość dogodnego korzystania z publicznego transportu zbiorowego. Określone zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu wyznaczono adekwatnie do proponowanych funkcji. Obszar objęty planem jest przygotowany do intensyfikacji zabudowy, jest i będzie obsługiwany przez istniejący system komunikacyjny i przez odpowiednio rozbudowane systemy infrastrukturalne wodociągowe i kanalizacyjne.

Rozważając możliwość ewentualnych alternatywnych rozwiązań dla przedmiotowego terenu, wnioski inwestorów wydają się uzasadnione i właściwie wpisują się w obecne uwarunkowania komunikacyjne terenu, uwarunkowania funkcjonalno-przestrzenne przedmieścia, jakie stanowi obszar obrębu Gronowo Górne, zastane zmiany funkcjonalne zabudowy w otoczeniu i tendencje rozwojowe, potrzeby rozwoju gospodarczego a także potrzeby finansowe gminy.

II. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2.

W „Ocenie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Elbląg oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na obszarze Gminy”, przyjętej uchwałą Nr XXX/230/2017 Rady Gminy Elbląg z dnia 09 listopada 2017 r., dopuszcza się zmiany obowiązujących planów miejscowych jeśli pojawią się nowe okoliczności, które mają lub będą miały wpływ na możliwość zagospodarowania wybranego terenu inaczej niż ustalono w planie.

W związku z powyższym, uwzględnienie wniosków właścicieli działek i opracowanie zmiany obowiązującego planu, polegającej na weryfikacji zapisów związanych z dostosowaniem do zmienionych potrzeb, jest zgodne z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

III. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Sporządzona w trakcie procedury „Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu ” wykazała, iż:

- 1) uchwalenie zmiany planu miejscowego nie wiąże się z koniecznością realizacji roszczeń, o których mowa w art. 36 ust. 1 – 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 2) teren może być przedmiotem sprzedaży, więc uchwalenie zmiany planu miejscowego może skutkować możliwością pozyskania dochodów z opłaty planistycznej, gdyż grunt jest własnością prywatną, a ze względu

na ustalone przeznaczenie skutkujące wzrostem wartości nieruchomości ustalono stawkę tzw. opłaty planistycznej na poziomie 30%;

3) uchwalenie zmiany planu miejscowego będzie miało w przyszłości pozytywny wpływ na finanse publiczne, w tym budżet Gminy Elbląg, gdyż gmina pozyska wyższe dochody związane ze wzrostem dochodów z podatków.

IV. Przebieg dotychczasowej procedury planistycznej.

Projekt planu został poddany procedurze planistycznej zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Ustawa o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw z dnia 07 lipca 2023 r. (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) wprowadziła w jej przepisach przejściowych 3 różne tryby dot. spraw opracowania i uchwalania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego albo ich zmian w zależności od daty podjęcia uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego oraz stopnia zaawansowania procedury jego opracowania. W analizowanym przypadku mają zastosowanie przepisy art. 64 ust. 2 oraz art. 67 ust. 3 pkt 1, 2 i 4, gdyż postępowanie zostało wszczęte i niezakończone przed dniem wejścia w życie ustawy, a także nie wystąpiono w w/w terminie o opinie i uzgodnienia, do dnia wejścia w życie planu ogólnego gminy przez plan ogólny należy rozumieć studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, a przepisy art. 15 i art. 20 ustawy stosuje się w brzmieniu dotychczasowym do dnia wejścia w życie planu ogólnego gminy.

Wójt Gminy Elbląg w ramach obowiązującej procedury planistycznej dokonał następujących czynności:

1) ogłosił w prasie miejscowej oraz poprzez obwieszczenie na tablicy ogłoszeń i na stronie BIP o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, określając formę, miejsce i termin składania wniosków do planu - żaden wniosek nie wpłynął

2) powiadomił na piśmie instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania planu;

3) rozpatrzył wnioski do planu złożone przez organy i instytucje właściwe do uzgadniania i opiniowania planu;

4) sporządził opracowanie ekofizjograficzne dla potrzeb planu;

5) sporządził projekt planu miejscowego;

6) sporządził prognozę oddziaływania na środowisko;

7) uzyskał opinie o projekcie planu i dokonał jego skutecznych uzgodnień z innymi organami;

8) wprowadził zmiany wynikające z uzyskanych opinii i dokonanych uzgodnień z innymi organami;

9) sporządził prognozę skutków finansowych uchwalenia planu;

10) ogłosił w prasie, na stronach BIP, a także poprzez obwieszczenie o terminie wyłożenia projektu planu, informując osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej o możliwości składania uwag dotyczących projektu planu;

11) zawiadomił na piśmie składających wnioski o zmianę planu o terminie wyłożenia projektu planu, informując o możliwości składania uwag dotyczących projektu planu;

12) w trakcie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu wraz z prognozą zorganizował dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami.