



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WARMIŃSKO-MAZURSKIEGO

Olsztyn, dnia środa, 30 lipca 2025 r.

Poz. 2996

UCHWAŁA NR XII/96/2025 RADY GMINY ELBLĄG

z dnia 15 maja 2025 r.

w sprawie uchwalenia zintegrowanego planu inwestycyjnego elektrowni słonecznej w Gronowie Górnym

Na podstawie art. 37ea. ust. 1, art. 37ec ust. 2 pkt 9 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024r. poz. 1130 ze zm.) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 ze zm.),

Rada Gminy Elbląg uchwala, co następuje:

Rozdział 1. PRZEPISY OGÓLNE

§ 1. 1. Uchwala się zintegrowany planu inwestycyjny elektrowni słonecznej w Gronowie Górnym, zwany dalej planem.

2. Integralnymi częściami niniejszej uchwały są następujące załączniki:

- 1) załącznik nr 1- rysunek planu sporządzony na mapie w skali 1:1000;
- 2) załącznik nr 2 – raport podsumowujący przebieg konsultacji społecznych;
- 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 – dane przestrzenne.

3. Załączniki nr 2 do 4 nie stanowią ustaleń planu.

§ 2. 1. Plan ustala:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) zasady kształtowania krajobrazu;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną nadziemną intensywność zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, maksymalny udział powierzchni zabudowy, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę i sposób realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;

- 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 9) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4.

2. Na obszarze objętym planem nie występują:

- 1) zabytki, krajobrazy kulturowe oraz dobra kultury współczesnej;
- 2) przestrzenie publiczne;
- 3) tereny lub obiekty podlegające ochronie, na podstawie odrębnych przepisów;
- 4) tereny górnicze;
- 5) obszary szczególnego zagrożenia powodzią;
- 6) obszary osuwania się mas ziemnych;
- 7) krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 8) uwarunkowania powodujące konieczność ustalenia szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;
- 9) uwarunkowania powodujące konieczność ustalenia sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 3. Ilekcć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar wyodrębniony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony numerem i symbolem literowym;
- 2) **przeznaczeniu podstawowym terenu** - należy przez to rozumieć przeznaczenie, które w ramach realizacji planu winno stać się dominującą formą wykorzystania terenu, zajmującą docelowo nie mniej niż 80% jego powierzchni; w ramach przeznaczenia podstawowego mieszczą się elementy zagospodarowania towarzyszące warunkujące prawidłową realizację funkcji podstawowej lub ją wzbogacające, uzbrojenie terenu oraz zieleń;
- 3) **przeznaczeniu uzupełniającym terenu** - należy przez to rozumieć przeznaczenie, które uzupełnia przeznaczenie podstawowe, określone w ustaleniach szczegółowych i na rysunku planu, ma charakter opcjonalny i może zajmować do 20% powierzchni terenu;
- 4) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, która nie może być przekroczona przy sytuowaniu: budynków, wiat, kontenerowych obiektów infrastruktury elektroenergetycznej, masztów oraz paneli fotowoltaicznych wraz z konstrukcjami wsporczymi.

§ 4. 1. Następnące oznaczenia na rysunku planu są ustaleniami obowiązującymi:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) przeznaczenia terenów - wyrażone na rysunku planu numerami i symbolami literowymi wyróżniającymi poszczególne tereny;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) obszar cenny przyrodniczo;
- 6) ciągi zieleni izolacyjnej.

2. Pozostałe oznaczenia zawarte na rysunku planu mają charakter informacyjny.

Rozdział 2.

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

§ 5. Przeznaczenia terenów:

- 1) teren oznaczony na rysunku planu symbolem 1PEF:
 - a) przeznaczenie podstawowe - teren elektrowni słonecznej,

b) przeznaczenia uzupełniające:

- infrastruktura techniczna dystrybucyjna,
- komunikacja drogowa wewnętrzna;

2) teren oznaczony na rysunku planu symbolem 1PEF-IE:

a) przeznaczenie podstawowe - teren elektrowni słonecznej lub elektroenergetyki; elektroenergetyka służąca obsłudze elektrowni słonecznej,

b) przeznaczenia uzupełniające:

- infrastruktura techniczna dystrybucyjna,
- komunikacja drogowa wewnętrzna;

§ 6. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) tereny objęte planem nie podlegają ochronie akustycznej;
- 2) ewentualna uciążliwość związana z działalnością prowadzoną w obrębie terenów nie może naruszać standardów jakościowych środowiska ustalonych dla terenów sąsiednich;
- 3) w celu zapewnienia odpowiedniej ochrony ptaków należy stosować powłoki antyrefleksyjne na panelach fotowoltaicznych;
- 4) wyznacza się ciągi zieleni izolacyjnej, oznaczone na rysunku planu, stanowiące pasy terenu o szerokości 5,00 m, w granicach których wymaga się wprowadzenia intensywnej zieleni o wysokości min. 3,00 m, przy zachowaniu dostępu do rowów, położonych poza granicami planu, w celu umożliwienia ich konserwacji;
- 5) wyznacza się obszar cenny przyrodniczo, oznaczony na rysunku planu, w granicach którego wprowadza się nakaz zachowania oczka wodnego z istniejącymi zadrzewieniami;
- 6) ustala się zakaz chemicznego usuwania roślin w obszarach pomiędzy panelami fotowoltaicznymi w celu zabezpieczenia czystości wód gruntowych i powierzchniowych;
- 7) ustala się nakaz utrzymania pomiędzy panelami fotowoltaicznymi różnorodności biologicznej z wykorzystaniem rodzimych, łąkowych gatunków ceniolubnych o małym pyleniu;
- 8) pozostałe ustalenia dotyczące ochrony krajobrazu w zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu zawarto w § 7 i § 8.

§ 7. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu oraz ochrony dziedzictwa kulturowego:

- 1) ustala się kształtowanie zabudowy zgodnie z ustaleniami określonymi w § 8, z następującymi dopuszczeniami:
 - a) ustalenia dotyczące nadziemnej intensywności zabudowy, udziału powierzchni zabudowy, minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, nie dotyczą działek wydzielanych pod infrastrukturę techniczną i drogi wewnętrzne,
 - b) ustalone maksymalne wysokości zabudowy nie dotyczą obiektów inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, z zastrzeżeniem uwzględnienia ograniczeń wysokościowych związanych z położeniem w strefie ruchu nadlotniskowego Elbląg, zgodnie z dokumentacją rejestracyjną lotniska;
- 2) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych bezpośrednio przy granicy działki budowlanej lub w odległości nie mniejszej niż 1,5 m od tej granicy, z uwzględnieniem nieprzekraczalnych linii zabudowy oraz przepisów odrębnych;
- 3) w przypadku natrafienia podczas robót budowlanych lub ziemnych na przedmiot, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem, należy bezzwłocznie podjąć czynności – zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 8. Ustala się następujące wymagania w zakresie kształtowania zabudowy, a także zasad i warunków zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się wskaźniki dotyczące zagospodarowania terenów 1PEF i 1PEF- IE i kształtowania zabudowy:

- a) maksymalna wysokość zabudowy i górnej krawędzi paneli fotowoltaicznych – 7,00 m,
 - b) nadziemna intensywność zabudowy:
 - w granicach terenu 1PEF – $0,00 \div 0,03$,
 - w granicach terenu 1PEF-IE – $0,00 \div 0,20$
 - c) maksymalny udział powierzchni zabudowy:
 - w granicach terenu 1PEF – $0,03$,
 - w granicach terenu 1PEF-IE – $0,20$,
 - d) maksymalna powierzchnia zajęta przez panele fotowoltaiczne – 80% powierzchni terenów,
 - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 70% powierzchni terenów;
- 2) ustala się odległość, określonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy, od linii rozgraniczających terenów – 6,00 m;
- 3) powierzchnie nie zajęte pod obiekty budowlane należy zachować jako biologicznie czynne;
- 4) ustala się następujące wymagania w zakresie minimalnej liczby miejsc do parkowania i sposobu ich realizacji:
- a) minimalna ilość miejsc postojowych łącznie dla obsługi terenów 1PEF i 1PEF-IE - 2,
 - b) sposób realizacji miejsc do parkowania - na wyznaczonych miejscach terenowych zlokalizowanych w granicach terenu 1PEF i/lub 1PEF-IE,
 - c) nie wymaga się wyznaczania miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów wyposażonych w kartę parkingową;
- 5) należy zachować dostęp do oczka wodnego, stanowiącego element obszaru cennego przyrodniczo oznaczonego na rysunku planu oraz do rowów położonych poza granicami planu, w celu zapewnienia możliwości prowadzenia prac konserwacyjnych.

§ 9. 1. Ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem:

- 1) minimalna powierzchnia działki uzyskiwanej w wyniku scalania i podziału nieruchomości – 1000 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działki uzyskiwanej w wyniku scalania i podziału nieruchomości – 20 m;
- 3) ustalenia pkt 1 i 2 nie dotyczą działek wydzielanych pod infrastrukturę techniczną i drogi, dla których ustala się odpowiednio:
 - a) dla działek wydzielanych pod infrastrukturę techniczną:
 - minimalna powierzchnia działki - 2,00 m²,
 - minimalna szerokość frontu działki – 1,00 m,
 - b) minimalna szerokość działki wydzielanej pod drogi – 4,00 m;
- 4) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego winien mieścić się w zakresie $70^{\circ} \div 110^{\circ}$;

§ 10. Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) ustala się warunki powiązań z zewnętrznym układem komunikacyjnym – zgodnie ze stanem istniejącym poprzez ulicę Nefrytową, tj. drogę gminną publiczną nr 101021N;
- 2) ustala się obsługę komunikacyjną obszarów objętych planem poprzez drogi wewnętrzne dopuszczone w ustaleniach planu w granicach poszczególnych terenów oraz ulicę Nefrytową tj. drogę gminną publiczną styczną do granic opracowania;
- 3) ustala się szerokość dróg wewnętrznych dopuszczonych do realizacji w granicach poszczególnych terenów – od 4,00 m do 10,00 m, z dopuszczeniem poszerzeń na placu do zawracania.

§ 11. Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

- 1) w granicach planu nie występują i nie dopuszcza się lokalizacji sieci przesyłowych infrastruktury technicznej;
- 2) w granicach planu mogą być lokalizowane obiekty infrastruktury technicznej dystrybucyjnej;
- 3) ustala się możliwość modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej w sposób umożliwiający:
 - a) zaopatrzenie obszaru objętego planem w wodę z gminnej sieci wodociągowej, przebiegającej w przyległej drodze gminnej (ul. Nefrytowa),
 - b) odprowadzenie ścieków docelowo do gminnej sieci kanalizacyjnej, z dopuszczeniem rozwiązań indywidualnych zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych docelowo do gminnej sieci kanalizacji deszczowej, z dopuszczaniem odprowadzenia niezanieczyszczonych wód opadowych i roztopowych bezpośrednio do gruntu w granicach działki, z możliwością gromadzenia ich w zbiornikach w celu późniejszego wykorzystania,
 - d) wyposażenie obszarów w pozostałe media infrastruktury technicznej w oparciu o warunki określone w przepisach odrębnych,
 - e) prowadzenie gospodarki odpadami w oparciu o obowiązujące przepisy odrębne;
- 4) lokalizacja inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej jest dopuszczalna na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

§ 12. Dla całego obszaru objętego planem ustala się stawkę procentową służącą ustaleniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30%.

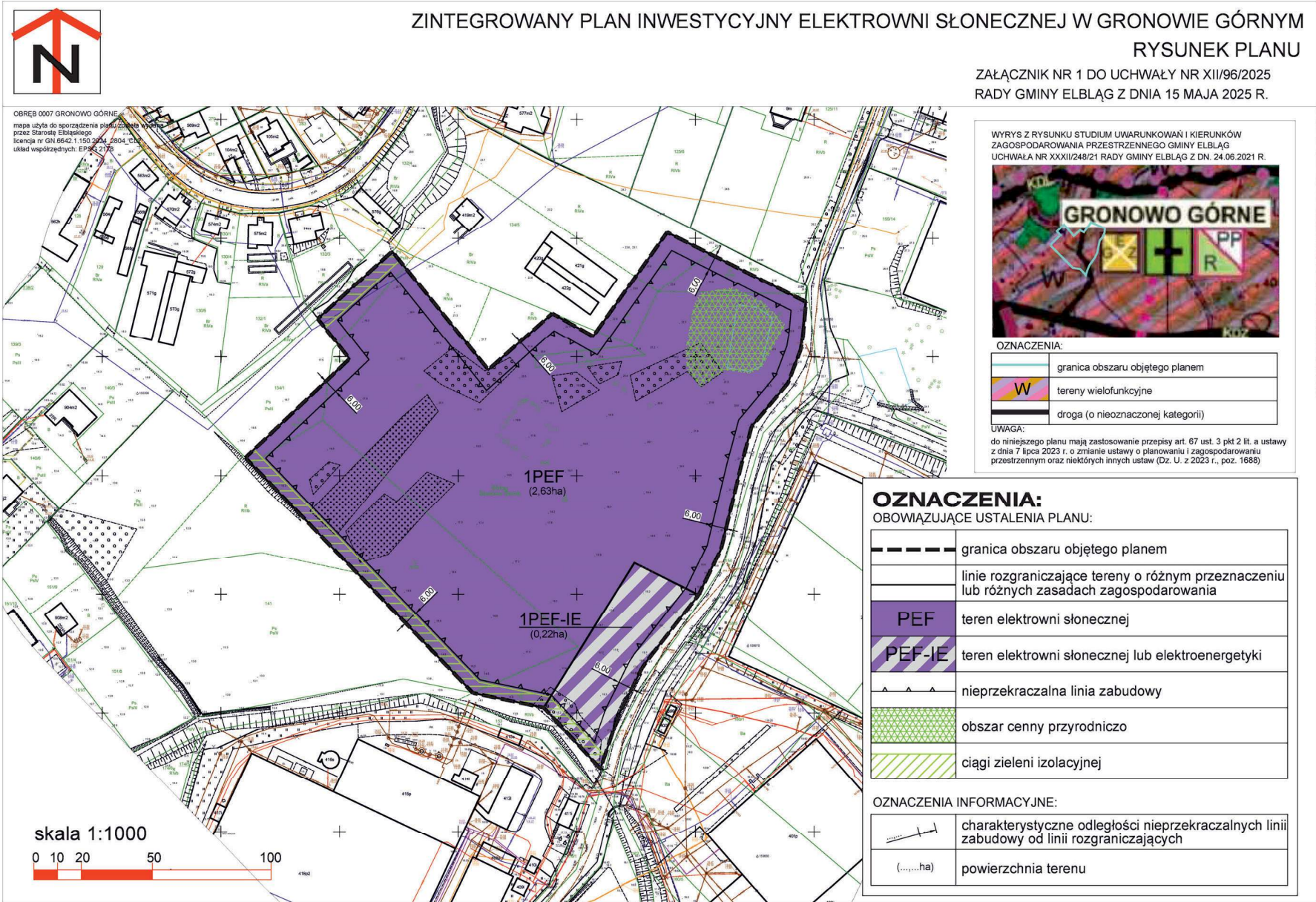
Rozdział 3. PRZEPISY KOŃCOWE

§ 13. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Elbląg.

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

Przewodniczący Rady Gminy
Elbląg

Robert Dymowski



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XII/96/2025

Rady Gminy Elbląg

z dnia 15 maja 2025 r.

**RAPORT PODSUMOWUJĄCY PRZEBIEG KONSULTACJI SPOŁECZNYCH
w ramach procedury sporządzania projektu zintegrowanego planu inwestycyjnego elektrowni słonecznej
w Gronowie Górnym**

Konsultacje społeczne zostały przeprowadzone w oparciu art. 37ec ust. 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Projekt zintegrowanego planu inwestycyjnego elektrowni słonecznej w Gronowie Górnym wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, został poddany konsultacjom społecznym w terminie od 13 grudnia 2024 r. do 06 stycznia 2025 r.

Konsultacje społeczne zostały przeprowadzone w następujących formach:

- projekt ZPI został udostępniony do wglądu w siedzibie Urzędu Gminy Elbląg oraz na stronie internetowej,

- w dniu 18 grudnia 2024 r. o godz. 15.00 w siedzibie Urzędu Gminy w Elbląg odbyło się spotkanie otwarte poprzedzone prezentacją ZPI,

- przez cały okres konsultacji społecznych prowadzony był punkt konsultacyjny w siedzibie Urzędu Gminy Elbląg.

Przez cały okres trwania konsultacji społecznych była możliwość składania uwag do wyłożonego projektu ZPI oraz uwag i wniosków do wyłożonej prognozy oddziaływania na środowisko. Do wyłożonego projektu ZPI nie wpłynęły żadne uwagi.

Do wyłożonej wraz z projektem ZPI prognozy oddziaływania na środowisko nie wpłynęły żadne uwagi i wnioski.

W związku z tym, że spotkanie otwarte oraz punkt konsultacyjny nie były prowadzone po godzinach pracy urzędu, konsultacje społeczne zostały powtórzone w terminie od 21 lutego 2025 r. do 11 marca 2025 r., w następujących formach:

- projekt ZPI został udostępniony do wglądu w siedzibie Urzędu Gminy Elbląg oraz na stronie internetowej,

- w dniu 4 marca 2025 r., o godz. 15.30, w siedzibie Urzędu Gminy w Elbląg odbyło się spotkanie otwarte poprzedzone prezentacją ZPI,

- przez cały okres konsultacji społecznych prowadzony był punkt konsultacyjny w siedzibie Urzędu Gminy Elbląg,

- ankiety.

Przez cały okres trwania konsultacji społecznych była możliwość składania uwag do wyłożonego projektu ZPI oraz uwag i wniosków do wyłożonej prognozy oddziaływania na środowisko. Do wyłożonego projektu ZPI nie wpłynęły żadne uwagi. Do wyłożonej wraz z projektem ZPI prognozy oddziaływania na środowisko nie wpłynęły żadne uwagi i wnioski.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XII/96/2025

Rady Gminy Elbląg

z dnia 15 maja 2025 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania:

W związku z uchwaleniem zintegrowanego planu inwestycyjnego elektrowni słonecznej w Gronowie Górnym po stronie gminy nie wystąpią nowe zobowiązania związane z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XII/96/2025

Rady Gminy Elbląg

z dnia 15 maja 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

Niniejsza uchwała jest aktem prawa miejscowego kończącym procedurę sporządzenia zintegrowanego planu inwestycyjnego elektrowni słonecznej w Gronowie Górnym, zwanego dalej ZPI i stanowi realizację wymagań wynikających z przepisów art. 8h, art. 15 ust. 1, 2 i 3, art. 16 ust.1, art. 37ea, art. 37ec ust. 2 pkt 9, art. 67a ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024r. poz. 1130 ze zm.).

Projekt ZPI został sporządzony zgodnie z *Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. z 2021r. poz. 2404)*. ZPI obejmuje obszar o powierzchni 2,85 ha, położony w granicach dz. nr 134/6, w obrębie Gronowo Górne. Celem sporządzenia ZPI jest wyznaczenie terenu przeznaczonego pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii w formie elektrowni słonecznej. W projekcie ZPI wyznaczono dwa wydzielone tereny:

- IPEF – teren elektrowni słoneczne o pow. 2,63 ha,
- IPEF-IE – teren elektrowni słonecznej lub elektroenergetyki o pow. 0,22 ha.

Zgodnie z art. 37ea ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

„ 1. Na wniosek inwestora złożony za pośrednictwem wójta, burmistrza albo prezydenta miasta rada gminy może uchwalić zintegrowany plan inwestycyjny.

2. Zintegrowany plan inwestycyjny obejmuje obszar inwestycji głównej oraz inwestycji uzupełniających.

3. Zintegrowany plan inwestycyjny jest szczególną formą planu miejscowego.

4. Wejście w życie zintegrowanego planu inwestycyjnego powoduje utratę mocy obowiązującej planów miejscowych lub ich części odnoszących się do terenu objętego tym zintegrowanym planem inwestycyjnym.”

Inwestor złożył wniosek o uchwalenie ZPI do Wójta Gminy Elbląg w dniu 10 lipca 2024 roku. Do wniosku został dołączony projekt ZPI. Wójt Gminy Elbląg stwierdził, że projekt ZPI spełnia wymagania określone w art. 15 ust. 1–3, art. 16 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zawiera załącznik, o którym mowa w art. 67a ust. 5 ww. ustawy oraz został sporządzony zgodnie z *Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. z 2021r. poz. 2404)*. W związku z powyższym Wójt Gminy Elbląg dnia 11 lipca 2024 roku przekazał wniosek do Rady Gminy Elbląg, ogłaszając o tych czynnościach, w sposób określony w art. 8h ust. 1 pkt 2–4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, tj. poprzez:

·wywieszenie ogłoszenia w widocznym miejscu w siedzibie Urzędu Gminy w Elblągu przy ul. Browarnej 85, na tablicy informacyjnej;

·przez udostępnienie informacji na stronie internetowej urzędu oraz w Biuletynie Informacji Publicznej 15 lipca 2024 roku

·w sposób zwyczajowo przyjęty tj. poprzez umieszczenie na tablicy informacyjnej w Gronowie Górnym

Jako, że obszar objęty ZPI nie obejmuje gruntów zmeliorowanych nie było wymagane uzyskanie zgody Rady Gminy Elbląg na przystąpienie do sporządzenia ZPI oraz skrócono termin konsultacji społecznych zgodnie z art. 37ec ust. 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Projekt ZPI przed przedłożeniem go Radzie Gminy Elbląg do uchwalenia, poddany został procedurze formalno – prawnej wynikającej z przepisów art. 37ec ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a także strategicznej ocenie oddziaływania na środowisko, zgodnie z wymaganiami ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1112).

Do projektu ZPI została wykonana prognoza oddziaływania na środowisko, której zakres i stopień szczegółowości uzgodniono:

·z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Olsztynie pismem znak WSTE.411.16.2024.JS z dnia 9 maja 2024 r.,

· z Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym dla Miasta i Powiatu Elbląg Opinią Sanitarną znak ZNS.9022.3.25.2024.RG.I z dnia 23 kwietnia 2024 r.

Następnie projekt ZPI wraz z prognozą oddziaływania na środowisko uzyskał opinie ww. organów:

· Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Olsztynie – pismem znak WSTE.410.51.2024.JS z dnia 10 stycznia 2025 r.

· Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego dla Miasta i Powiatu Elbląg – Opinią Sanitarną znak ZNS.9022.3.150.2024.RG.I z dnia 03 stycznia 2025 r.

W terminie od 13 grudnia 2024 r. do 06 stycznia 2025 r. dokument wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, został poddany konsultacjom społecznym. Konsultacje społeczne zostały przeprowadzone w następujących formach:

- projekt ZPI został udostępniony do wglądu w siedzibie Urzędu Gminy Elbląg oraz na stronie internetowej,
- w dniu 18 grudnia 2024 r. o godz. 15.00 w siedzibie Urzędu Gminy w Elbląg odbyło się spotkanie otwarte poprzedzone prezentacją ZPI,
- przez cały okres konsultacji społecznych prowadzony był punkt konsultacyjny w siedzibie Urzędu Gminy Elbląg.

Przez cały okres trwania konsultacji społecznych była możliwość składania uwag do wyłożonego projektu ZPI oraz uwag i wniosków do wyłożonej prognozy oddziaływania na środowisko. Do wyłożonego projektu ZPI nie wpłynęły żadne uwagi.

Do wyłożonej wraz z projektem ZPI prognozy oddziaływania na środowisko nie wpłynęły żadne uwagi i wnioski.

W związku z tym, że spotkanie otwarte oraz punkt konsultacyjny nie były prowadzone po godzinach pracy urzędu, przeprowadzono ponownie konsultacje społeczne w terminie od 21 lutego 2025 r. do 11 marca 2025 r. Konsultacje społeczne zostały przeprowadzone w następujących formach:

- projekt ZPI został udostępniony do wglądu w siedzibie Urzędu Gminy Elbląg oraz na stronie internetowej,
- w dniu 4 marca 2025 r., o godz. 15.30, w siedzibie Urzędu Gminy w Elbląg odbyło się spotkanie otwarte poprzedzone prezentacją ZPI,
- przez cały okres konsultacji społecznych prowadzony był punkt konsultacyjny w siedzibie Urzędu Gminy Elbląg,
- ankiety.

Przez cały okres trwania konsultacji społecznych była możliwość składania uwag do wyłożonego projektu ZPI oraz uwag i wniosków do wyłożonej prognozy oddziaływania na środowisko. Do wyłożonego projektu ZPI nie wpłynęły żadne uwagi. Do wyłożonej wraz z projektem ZPI prognozy oddziaływania na środowisko nie wpłynęły żadne uwagi i wnioski.

Z przebiegu konsultacji społecznych został sporządzony raport.

Wykaz uzyskanych opinii i uzgodnień zawiera dokumentacja formalno – prawna przygotowana zgodnie w wymaganiami *Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. z 2021r. poz. 2404)*.

Przed przedłożeniem projektu ZPI Radzie Gminy Elbląg do uchwalenia, w dniu 23 kwietnia 2025 r. została zawarta Umowa Urbanistyczna pomiędzy Inwestorem a Gminą Elbląg, w formie aktu notarialnego rep. A nr 3998/2025r., przed notariuszem Sławomirem Wrońskim w Kancelarii notarialnej przy ul. Saperów 6 w Elblągu. W ww. umowie inwestor zobowiązał się do wykonania na rzecz gminy inwestycji uzupełniającej polegającej na dostarczeniu i posadowieniu oświetlenia ulicznego w postaci zintegrowanych ulicznych lamp solarnych w ilości 3 szt., w granicach dz. nr 134/6, wzdłuż jej granicy stycznej do drogi wewnętrznej (ul. Nefrytowej) oznaczonej jako dz. nr 134/3 obręb Gronowo Górne wraz z pokryciem całości kosztów realizacji i eksploatacji ww. inwestycji. Ponadto Inwestor zobowiązał się do pokrycia całości poniesionych przez gminę kosztów uchwalenia zintegrowanego planu inwestycyjnego oraz kosztów realizacji roszczeń wynikającymi z art. 36 ust. 1 i 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Załącznikiem do ww. umowy

urbanistycznej jest projekt ZPI. W negocjacjach poprzedzających zawarcie umowy urbanistycznej brał udział przedstawiciel Rady Gminy Elbląg – Radny Bartosz Samplawski.

Projekt ZPI został sporządzony dla obszaru przeznaczonego w obecnie obowiązującym planie pod usługi. W związku z powyższym nie było wymagane uzyskanie zgód na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

Zgodnie z art. 67 ust.3, 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)

w przypadku sporządzania zintegrowanego planu inwestycyjnego (stanowiącego formę planu miejscowego) dla lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii oraz ich stref ochronnych nie ma konieczności stwierdzania przez Radę Gminy, że nie naruszono ustaleń studium.

Niniejszy ZPI realizuje wymogi określone w art. 1 ust. 2 – 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w następujący sposób:

- ZPI uwzględnia wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, a także walory architektoniczne i krajobrazowe oraz potrzeby zrównoważonego rozwoju poprzez zawarte w nim regulacje dotyczące zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu; przyjęte rozwiązania zostały dostosowane do warunków lokalizacyjnych oraz charakteru funkcjonalnego i zaopiniowane pozytywnie przez Gminną Komisję Urbanistyczno – Architektoniczną (protokół komisji z dnia 19.12.2024 r.):

- ZPI w racjonalny sposób wykorzystuje zasoby środowiska naturalnego; obszar objęty ZPI obejmuje tereny nie objęte ochroną przyrody i nie wskazane do ochrony w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy;

- na obszarze objętym ZPI nie występują budynki oraz obszary podlegające ochronie konserwatorskiej; ZPI ustala właściwą ochronę potencjalnych znalezisk archeologicznych; w granicach ZPI nie występują dobra kultury współczesnej wymagające ochrony;

- ZPI respektuje wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia; przyjęte rozwiązania planistyczne uwzględniają wymogi przepisów odrębnych oraz pozwalają na realizację ustalonego przeznaczenia oraz zagospodarowania terenów (w dalszych procesach inwestycyjnych) w sposób gwarantujący spełnienie ww. wymagań; z uwagi na funkcje terenów w ZPI nie było konieczne uwzględnienie potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami;

- ZPI w optymalny sposób wykorzystuje walory ekonomiczne przestrzeni poprzez wykorzystanie możliwości inwestycyjnych terenu, przy wykorzystaniu istniejących i projektowanych dróg wewnętrznych i uzbrojenia terenu;

- ZPI uwzględnia prawo własności i uwzględnia złożone wnioski w możliwie najwyższym stopniu, przy uwzględnieniu wymogów ładu przestrzennego oraz uzasadnionego interesu publicznego;

- ZPI uwzględnia potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – dokument uzyskał w tym zakresie wymagane uzgodnienia;

- ZPI chroni interes publiczny – uwzględnia zasadę ładu przestrzennego i zrównoważonego rozwoju;

- ZPI nie stawia barier dla rozwoju sieci infrastruktury technicznej, w tym internetu szerokopasmowego; na obszarze objętym ZPI nie występują i nie są planowane sieci przesyłowe;

- w pracach planistycznych został zapewniony udział społeczeństwu, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej; dokumenty planistyczne były udostępniane wszystkim zainteresowanym wraz z pełną informacją merytoryczną; procedury planistyczne były prowadzone w sposób jawny i przejrzysty, z zachowaniem wszelkich wymogów określonych ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

- ZPI uwzględnia możliwość rozbudowy gminnych sieci wodociągowych i kanalizacyjnych, dopuszczając rozwiązania indywidualne na terenach nie uzbrojonych;

- w ZPI nie przewiduje się lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii.

ZPI respektuje istniejący stan zagospodarowania terenów, a wprowadzone zmiany w stosunku do stanu istniejącego są zgodne z potrzebami wspólnoty samorządowej.

W ramach prac planistycznych dokonano analiz środowiskowych, których główne ustalenia zawiera prognoza oddziaływania na środowisko. Ocenie poddano także uwarunkowania społeczne - potrzeby mieszkańców gminy. Dokumenty te wskazują na zasadność przyjętych rozwiązań.

Decyzje planistyczne zostały podjęte z poszanowaniem zasady ładu przestrzennego, z uwzględnieniem walorów ekonomicznych przestrzeni.

Gmina nie przeprowadziła analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, obejmującej okres poprzedzający przygotowanie niniejszego ZPI. Ostatnia ocena aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Elbląg oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na obszarze Gminy została przyjęta uchwałą Nr XXX/230/2017 Rady Gminy Elbląg z dnia 09 listopada 2017 r., i dotyczyła lat 2012- 2016. W części dot. obszarów wskazanych do opracowania planów zagospodarowania przestrzennego zapisano, że „W interesie społecznym i ekonomicznym wskazane jest również opracowanie planów wnioskowanych na pojedyncze działki lub zmiana obowiązujących już planów”. W związku z powyższym opracowanie planu jest zgodne z zapisami ww. analizy.

Ocena skutków finansowych uchwalenia ZPI wskazuje, że uchwalenie go wpłynie korzystnie na finanse gminy. W wyniku uchwalenia ZPI pod lokalizację systemów fotowoltaicznych zostanie przeznaczony obszar o łącznej powierzchni 2, 8496 ha. W wyniku powyższej zmiany funkcjonalnej w stosunku do stanu istniejącego wzrosną podatki od nieruchomości od ww. terenów. Wg Uchwały Nr LXI/438/2023 Rady Gminy Elbląg z dnia 23 listopada 2023 r. w sprawie określenia wysokości stawek podatku od nieruchomości obowiązujących na terenie Gminy Elbląg, grunty zajęte pod elektrownię należy zaliczyć do kategorii „grunty związane z prowadzeniem działalności gospodarczej bez względu na sposób zakwalifikowania w ewidencji gruntów i budynków”, dla których stawka roczna podatku od nieruchomości wynosi 1,32 zł/m². Tym samym łączny dochód gminy z tytułu podatku od nieruchomości wyniesie: 37 614,72 zł rocznie od gruntów + 2% wartości budowli zlokalizowanych na terenie inwestycji, i będzie stanowił stałą pozycję w dochodach gminy. W związku z realizacją zamierzenia gmina nie poniesie wydatków związanych z realizacją zadań własnych gminy. Uchwalenie ZPI może spowodować obniżenie wartości nieruchomości w stosunku do stanu istniejącego, zgodnie z którym działka objęta ZPI przeznaczona jest pod usługi, co się wiąże z potencjalnymi roszczeniami odszkodowawczymi wynikającymi z art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Koszty ewentualnych roszczeń zgodnie z zawartą umową urbanistyczną poniesie inwestor. Tym samym uchwalenie planu jest ekonomicznie, gospodarczo, a także społecznie uzasadnione.