



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WARMIŃSKO-MAZURSKIEGO

Olsztyn, dnia wtorek, 31 marca 2026 r.

Poz. 1314

UCHWAŁA NR XX/149/2026 RADY GMINY ELBLĄG

z dnia 29 stycznia 2026 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, Dz. U z 2025 r. poz. 527, 680, 1668), art. 64 ust. 2 i art. 67 ust. 3 pkt. 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688, Dz. U. z 2024 r. poz. 1824, Dz. U. z 2025 r. poz. 527, 1543, 1668) 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 2025 r. poz. 1153, 1436), w związku z uchwałą Nr LXI/446/2023 Rady Gminy Elbląg z dnia 23 listopada 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. teren oznaczony w planie symbolem: 6.US2,

Rada Gminy Elbląg uchwała, 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. zmienionego uchwałą Nr LXIV/467/2024 Rady Gminy Elbląg z dnia 29 lutego 2024 r.

2. Uchwała 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 obszar części działek nr 226/3, nr 226/5 i nr 237 obręb geodezyjny Gronowo Górnego powierzchni 0,6089 ha, położony w północno - wschodniej części wsi Gronowo Górne gmina Elbląg, po północnej stronie ulicy Kryształowej, tj. drogi publicznej gminnej nr 101021 N.

§ 3. Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony symbolem klasy przeznaczenia terenu **MN**;
- 2) teren usług turystyki lub usług sportu i rekreacji lub zieleni, oznaczony symbolami klas przeznaczenia terenu **UT-US-Z**.

§ 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) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 3) symbole i określenia przeznaczenia terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi;
- 4) wymiarowanie.

3. Do elementów informacyjnych, niebędących ustaleniami planu miejscowego, należy następujące oznaczenie graficzne: nazwa ulicy Kryształowej.

§ 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;
- 6) **terenie** - 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 łącznikami, określającymi rodzaj przeznaczenia i sposób zagospodarowania terenu;
- 7) **uciążliwości** - należy przez to rozumieć przekroczenie standardów jakości środowiska określonych w obowiązujących przepisach odrębnych;
- 8) **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, oznaczony na rysunku planu symbolem **1MN**, na którym z ustaleń szczegółowych obowiązują zasady zagospodarowania określone w **§ 7**;
- 2) teren usług turystyki lub usług sportu i rekreacji lub zieleni, oznaczony na rysunku planu symbolem **2UT-US-Z**, na którym z ustaleń szczegółowych obowiązują zasady zagospodarowania określone w **§ 8**.

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) budowę urządzeń budowlanych związanych z realizowanymi obiektami budowlanymi,
 - b) 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 z wyłączeniem inwestycji telekomunikacyjnych realizowanych zgodnie z przepisami odrębnymi oraz niezbędnych sieci uzbrojenia terenu;
- 2) należy przyjąć dopuszczalny poziom hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi z uwzględnieniem przeznaczenia terenu;
- 3) gospodarka odpadami winna odbywać się zgodnie z obowiązującymi wymaganiami przepisów odrębnych;
- 4) zasięg uciążliwości dla środowiska prowadzonej działalności gospodarczej winien być ograniczony do granic terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny, a prowadzona działalność gospodarcza nie może powodować pogorszenia warunków zamieszkiwania i użytkowania sąsiednich terenów, w szczególności budynków i lokali przeznaczonych na pobyt ludzi;
- 5) działalność usługową, w tym handlową, należy prowadzić przy zastosowaniu rozwiązań organizacyjnych, technicznych i technologicznych ograniczających negatywne oddziaływanie tych obiektów na otoczenie, w szczególności na sąsiednie budynki oraz lokale przeznaczone na pobyt ludzi;
- 6) 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;
- 7) roboty budowlane należy prowadzić w taki sposób, aby nie dopuścić do zanieczyszczenia wód powierzchniowych i podziemnych, ani też pogorszenia ich stanu ilościowego i jakościowego, a także obniżenia wód gruntowych;
- 8) wody opadowe i roztopowe z utwardzonych nawierzchni, a także inne ścieki, przed odprowadzeniem do odbiornika muszą spełniać wymagania określone w przepisach odrębnych;
- 9) 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;
- 10) 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 określa się.

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:**

- 1) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o połaciach symetrycznych i kącie nachylenia od 20° do 50°;

- 2) pokrycie dachu dachówką ceramiczną lub materiałami przypominającymi wyglądem w/w pokrycie;
- 3) ustala się zakaz stosowania pokrycia dachu o kolorystyce jaskrawej i niebieskiej;
- 4) w celu ochrony przestrzeni powietrznej przed przeszkodami lotniczymi zastosowanie mają przepisy odrębne;
- 5) obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust. 3 i § 8 ust. 3.

8. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, 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 ustala się ze względu na brak ich występowania.

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: ustala się obowiązek uwzględnienia stref kontrolowanych dla gazociągów zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) powiązanie obszaru planu z zewnętrznym układem komunikacyjnym zapewnia droga publicznagminna nr 101021 N, tj. ulica Kryształowa, położona na południe od obszaru planu, a także droga wewnętrzna, tj. działka nr 226/18, stanowiąca dojazd do działki nr 226/5;
- 2) powiązanie obszaru planu z zewnętrznym układem sieci infrastruktury technicznej stanowią sieci uzbrojenia terenu znajdujące się w obszarze planu i w ulicy Kryształowej, a także w działce nr 226/18, stanowiącej dojazd do działki nr 226/5;
- 3) zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci wodociągowej;
- 4) należy zapewnić odpowiednią ilość wody dla celów przeciwpożarowych do zewnętrznego gaszenia pożaru dla terenu i obiektów zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) odprowadzenie ścieków do gminnego systemu kanalizacji z dopuszczeniem stosowania 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. 8;
- 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.

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 (powierzchnia terenu – 0,0764 ha)

1. **Przeznaczenie terenu:** teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
2. **Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:**

- 1) teren **1MN** przeznacza się na powiększenie sąsiedniej działki budowlanej, przylegającej do obszaru planu, obejmującej wschodnią część działki nr 226/5;
- 2) dopuszcza się:
 - a) budowę:
 - budynku mieszkalnego jednorodzinnego lub części budynku mieszkalnego jednorodzinnego,
 - bezpośrednio przy granicy działki budowlanej,
 - wolnostojącego lub dobudowanego do budynku mieszkalnego budynku gospodarczego albo gospodarczo – garażowego albo garażu,
 - b) wydzielenie w budynku mieszkalnym lokalu użytkowego zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) podpiwniczenie,
 - d) zieleni towarzyszącą.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,5;
- 2) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: nie określa się;
- 3) maksymalna intensywność zabudowy: 0,5;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30% powierzchni działki budowlanej;
- 5) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 40% powierzchni działki budowlanej;
- 6) wysokość zabudowy:
 - a) budynek mieszkalny lub jego część do III kondygnacji nadziemnych i do 12,0 m,
 - b) budynek gospodarczy, gospodarczo – garażowy, garaż – parterowy do 5,5 m;
- 7) ustalenia w zakresie minimalnej liczby miejsc do parkowania i sposób ich realizacji:
 - a) w przeliczeniu na jedno mieszkanie lub lokal użytkowy nie mniej niż 1 dla samochodów użytkowników stałych i nie mniej niż 1 dla samochodów użytkowników przebywających okresowo,
 - b) nie występuje potrzeba określenia miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
 - c) miejsca do parkowania mogą być realizowane jako naziemne, wkomponowane w zagospodarowanie terenu, lub jako wbudowane w budynki;
- 8) nie ustala się linii zabudowy.

4. **Zasady obsługi w zakresie komunikacji:** ustala się obsługę komunikacyjną z drogi wewnętrznej (działki nr 226/18) przez teren wschodniej części działki nr 226/5.

§ 8. Karta terenu 2UT-US-Z (powierzchnia – 0,5325 ha)

1. **Przeznaczenie terenu:** teren usług turystyki lub usług sportu i rekreacji lub zieleni.

2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- 1) dopuszcza się:
 - a) realizację wszystkich rodzajów przeznaczenia terenu łącznie lub zamiennie,
 - b) budowę budynków usługowych i wiat w zakresie usług turystyki oraz usług sportu i rekreacji,
 - c) usługi turystyczne oraz sportu i rekreacji, a także inne usługi nieuciążliwe, w tym handlowe i gastronomii, nie kolidujące z przeznaczeniem terenu określonym w planie, wspomagające funkcjonowanie zabudowy realizującej podstawowe przeznaczenie terenu, z możliwością łączenia wszystkich rodzajów usług w jednym budynku,
 - d) przechowalnię, wypożyczalnię, a także warsztat naprawczy sprzętu wodnego,

- e) zaplecza sanitarno – socjalne,
 - f) wszelkie formy zagospodarowania terenu związane ze sportem i rekreacją,
 - g) działalność usługową spełniającą wymóg określony w § 6 ust. 3 pkt. 1,
- 2) wyklucza się podpiwniczenia.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,6;
- 2) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: nie określa się;
- 3) maksymalna intensywność zabudowy: 0,6;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 40% powierzchni działki budowlanej;
- 5) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 30% powierzchni działki budowlanej;
- 6) wysokość zabudowy:
 - a) budynki usługowe do II kondygnacji nadziemnych i do 12,0 m,
 - b) wiaty parterowe do 5,5 m;
- 7) ustalenia w zakresie minimalnej liczby miejsc do parkowania i sposób ich realizacji:
 - a) nie mniej niż 1 na 3 osoby zatrudnione i nie mniej niż 2 do 100 m² powierzchni użytkowej usług lub powierzchni sprzedaży i dodatkowo 1 na każde 50 m² powyżej 100 m²;
 - b) minimalna liczba miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - c) miejsca do parkowania należy realizować na terenie działki budowlanej, na której realizowana jest inwestycja, jako naziemne, wkomponowane w zagospodarowanie terenu, lub jako wbudowane w budynki;
- 8) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy od ulicy Kryształowej w odległości 8,0 m od linii rozgraniczającej terenu, tak jak wrysowano na rysunku planu.

4. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: ustala się zakaz wprowadzania funkcji mieszkaniowej.

5. Zasady obsługi w zakresie komunikacji: ustala się obsługę komunikacyjną z drogi publicznej gminnej, tj. ulicy Kryształowej.

**Rozdział 4.
Przepisy końcowe**

§ 9. 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.

§ 10. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Elbląg.

§ 11. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko - Mazurskiego i wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia.

Przewodniczący Rady Gminy
Elbląg

Robert Dymowski

GMINA ELBLĄG

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

RYSUNEK PLANU

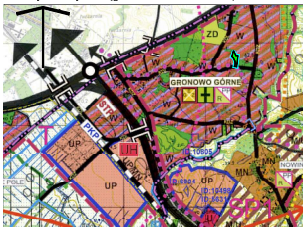
1:1000

Powierzchnia planu - 0,6089 ha

Załącznik Nr 1

do uchwały Nr XX/149/2026
Rady Gminy Elbląg
z dnia 29 stycznia 2026 r.

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY ELBLĄG
(uchwalone uchwałą Nr XXXII/248/2021
Rady Gminy Elbląg z dnia 24.06.2021 r.)



LEGENDA:

- GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM
- GRANICA OPRACOWANIA / GRANICA GMINY ELBLĄG
- GRANICA OBRĘBU
- GRANICE STREF I ICH OZNACZENIA: 1 - STREFA TRANSFORMACJI, 2 - STREFA WYKONANIA, 3 - STREFA OCHRONY
- HELENOWO: OŚRODKI III RZĘDU I NAZWY MIEJSCOWOŚCI

INFRASTRUKTURA - KOMUNIKACJA:

- ISTNIEJĄCA DROGA EKSPRESOWA: KDS7
- ISTNIEJĄCE DROGI GŁÓWNE: KDG
- PROJEKTOWANE DROGI - GŁÓWNE: KDG
- POZOSTAŁE DROGI: ZBIORCZE - KDZ, LOKALNE - KDL
- ISTNIEJĄCE LINIE KOLEJOWE ZNAČENIA REGIONALNEGO
- WĘZŁY DROGOWE
- MOSTY LUB WIADUKTY / MOSTY ZWODZONY LUB MOSTY PONTONOWE / PRZEPRAWA PROMOWA

INFRASTRUKTURA:

- ROWY MELIORACYJNE PODSTAWOWE
- WALY OZDOLOWE WALY OCHRONNE
- JAZY
- LINE ELEKTROENERGETYCZNE: 400 KV / 110 KV
- PROJEKTOWANY GAZOCIĄG WYKONANO CIŚNIENIA DN 500/700

ELEMENTY KULTUROWE CENNE:

- OBIEKTY WPISANE DO WEZ ORAZ POSTULOWANE DO WPISANIA DO GEZ
- ZABYTKOWE ODMIENNIKI
- STANOWISKA ARCHEOLOGICZNE

ELEMENTY PRZYRODNICZE CENNE:

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

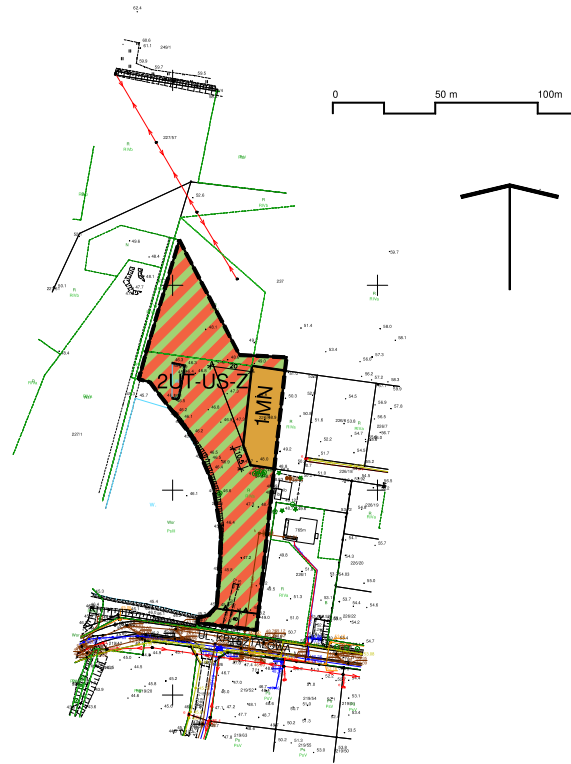
KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO:

- MN - TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ
- UP, UP/IMP - TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ, PRZEMYSŁOWEJ, PRACOWNIOWO-BIUROWEJ, WZMAGANIE, TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ I PRODUKCYJNEJ Z DOPUSZCZENIEM FUNKCJI MIESZKANIOWEJ
- U, UO - TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ, TERENY ZABUDOWY USŁUG OŚWIATY
- REZERWA POD ZABUDOWĘ Z PRZEWAGĄ FUNKCJI MIESZKANIOWO-USŁUGOWEJ
- TERENY WIELKOPOWIERZCHNIOWYCH OBIEKTÓW HANDLOWYCH O POWIERZCHNI SPRZEDAŻY POWIĘZJ 2000 m²
- ZD, ZO - OGRODY DZIAŁKOWE/BIELEŃ OGRODOWA
- W - TERENY ZABUDOWY WIELOFUNKCYJNEJ
- MOP, STP - MIEJSCE OBSŁUGI PODROZNYCH / STACJA TANKOWANIA PALIW
- TERENY PRZESTRZENI PUBLICZNEJ I REKREACJI PRZYNALEŻNE DO GALEJ MIEJSCOWOŚCI LUB OBRĘBU

INFORMACJE:

- SZLAK GRODZIŃSK WYSCZYŹNY
- STREFA ODDZIAŁYWANIA OD LONISKA, DOTYCZY OGRANICZENIA WYSOKOŚCI BUDOWLI W KAŻDEJ STREFIE

Mapa zasadnicza
Skala 1:1000
Województwo: Warmińsko-Mazurskie
Powiat: Elbląg
Jednostka ewid.: 280401_2 - Elbląg
Czynop.: 0007 - Gronowo Górne



INFORMACJA O ŹRÓDLE POCHODZENIA UŻYTEGO MATERIAŁU PAŃSTWOWEGO ZASOBU GEODEZYJNEGO I KARTOGRAFICZNEGO:
LICENCJA NR GN.5642.1.54.2025.2804_P WYDANA PRZEZ STAROSTĘ ELBLĄSKIEGO,
MAPA ZASADNICZA W POSTACI WEKTOROWEJ, UKŁAD WSPÓŁRZĘDNYCH: PL-20007, UKŁAD WYSOKOŚCIOWY: PL-EVRF2007-NH
OKREŚLENIE OBSZARU DO KOTÓREGO ODNOŚSI SIĘ LICENCJA: GRONOWO GÓRNE, ul.226,5,227 wg załącznika 4, bulwar 50 m

LEGENDA:

- GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM
- OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU MIEJSCOWEGO:
- LINE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNE LINE ZABUDOWY
- MN - TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- UT-US-Z - TEREN USŁUG TURYSTYKI LUB USŁUG SPORTU, REKREACJI LUB ZIELENI
- WYMIAROWANIE
- ELEMENTY INFORMACYJNE:
- L, KRYSZTAŁOWO - NAZWA ULICY

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA FRAGMENTU TERENU OBRĘBU GEODEZYJNEGO GRONOWO GÓRNE	
ORGAN SPORZĄDZAJĄCY PLAN: Wójt Gminy Elbląg	
Projektant	mgr inż. Mirosław Osiński Urządzenia urbanistyczne zgodnie z art.5 pkt 1 ustawy
Opisowanie przyrodnicze	mgr Tomasz Kamiński Biuro w zakresie ochrony przyrody Świadectwo Wojewody Pomorskiego Nr 082
Skala	1 : 1000
Data	2026 rok

Załącznik nr 2 do uchwały nr XX/149/2026

Rady Gminy Elbląg

z dnia 29 stycznia 2026 r.

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

W trakcie przeprowadzonych konsultacji społecznych, tj. w dniach od 27 października 2025 r. do 08 grudnia 2025 r. **nie wniesiono żadnych uwag.**

Załącznik nr 3 do uchwały nr XX/149/2026

Rady Gminy Elbląg

z dnia 29 stycznia 2026 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 XX/149/2026

Rady Gminy Elbląg

z dnia 29 stycznia 2026 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, Dz. U z 2025 r. poz. 527, 680, 1668),

Do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu terenu obrębu geodezyjnego Gronowo Górne,

uchwalonej uchwałą Nr XX/149/2026 Rady Gminy Elbląg z dnia 29 stycznia 2026 r.

I. Wstęp

Uchwałą Nr LXI/446/2023 z dnia 23 listopada 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, tj. teren oznaczony w planie symbolem: 6.US2.

Opracowaniem objęto obszar części działek nr 226/3, nr 226/5 i nr 237 obręb geodezyjny Gronowo Górne o powierzchni 0,6089 ha, położony w północno - wschodniej części wsi Gronowo Górne gmina Elbląg, po północnej stronie ulicy Kryształowej, tj. drogi publicznej gminnej nr 101021 N.

W granicach opracowania zmiany 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 na przedmiotowym obszarze przewiduje się funkcję sportu i rekreacji.

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.

Ustalenia obowiązującego planu ograniczają możliwości realizacji aktualnych zamierzeń inwestycyjnych właściciela działki nr 226/5 położonej częściowo w obszarze zmiany planu, który wystąpił z wnioskiem o zmianę obowiązujących ustaleń, w szczególności w zakresie dopuszczenia funkcji mieszkaniowej na całej jego działce.

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, a także usługi turystyki lub usługi sportu i rekreacji oraz zieleni, 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, zgodnie z którym przedkładana do uchwalenia zmiana planu miejscowego nie może naruszać 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 zostanie 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.

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

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

W projekcie planu miejscowego zamieszczono ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego dla całego obszaru objętego zmianą planu zawarte w *Rozdziale 2* (ustalenia ogólne) w *Rozdziale 3* uchwały (dla poszczególnych terenów).

Projekt planu miejscowego zawiera:

- 1) ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów zawarte w § 6 ust. 1;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego zawarte w § 6 ust. 2:

a) odnośnie uwzględnienia przebiegu istniejących sieci infrastruktury technicznej,

b) dopuszczenia w całym obszarze planu budowy urządzeń budowlanych związanych z realizowanymi obiektami budowlanymi oraz niezbędnych sieci uzbrojenia terenu z uwzględnieniem przepisów odrębnych;

c) w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy odnośnie uwzględnienia stref kontrolowanych dla gazociągów, zgodnie z przepisami odrębnymi w § 6 ust. 10.

Jednocześnie obowiązują ustalone zasady szczegółowe zawarte w *Rozdziale 3* uchwały dla poszczególnych terenów w zakresie:

1) możliwości zabudowy i zagospodarowania terenów oraz dopuszczonych działań;

2) zasad kształtowania zabudowy oraz przyjętych wskaźników zagospodarowania terenu w § 7 ust. 3 i § 8 ust. 3;

3) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy, poprzez ustalenie zakazu wprowadzania funkcji mieszkaniowej w § 8 ust. 4.

Część działki nr 226/5 w obszarze planu została przeznaczona, zgodnie z wnioskiem, na powiększenie sąsiedniej działki budowlanej, położonej w terenie oznaczonym w obowiązującym planie symbolem 17.MN, obejmującej wschodnią część działki nr 226/5. Pozostała część terenu 6.US2, położona bezpośrednio przy zbiorniku wodnym, została przeznaczona pod usługi turystyki lub usługi sportu i rekreacji lub zieleni.

Ustalona maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 8,0 m od linii rozgraniczającej przylegającej drogi publicznej gminnej nr 101021 N, tj. ulicy Kryształowej, nie pozwala na lokalizację budynków zbyt blisko drogi.

Ustalone parametry zabudowy oraz wskaźniki urbanistyczne korelują z istniejącą zabudową oraz z parametrami zabudowy zawartymi w obowiązującym planie dla terenów sąsiednich, przyczyniając się do harmonijnego kształtowania przestrzeni.

Ulica Kryształowa w obowiązującym planie miejscowym została poszerzona w liniach rozgraniczających o wąski pas działki nr 226/3 wzdłuż granicy działki nr 228/2. Teren 2UT-US-Z, wyznaczony w zmianie w/w planu, przylega do linii rozgraniczającej terenu KDL (poszerzonej ulicy Kryształowej).

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 budynku mieszkalnego do III kondygnacji nadziemnych i do 12,0 m, dla budynków usługowych do II kondygnacji i do 12,0 m, a dla budynków gospodarczych, garaży i wiat do 5,5 m.

Ustalono także maksymalną intensywność zabudowy i maksymalną nadziemną intensywność zabudowy w wysokości 0,5 na terenie 1MN i w wysokości 0,6 na terenie 2UT-US-Z, maksymalną powierzchnię zabudowy do 40% na terenie 1MN i do 30% na terenie 2UT-US-Z. Przyjęte parametry i wskaźniki pozwolą na harmonijny rozwój zabudowy w obszarze opracowania planu w korelacji z otoczeniem.

W celu ujednoczenia pokryć dachowych z geometrią dachów ustaloną w obowiązującym planie dla sąsiednich terenów wprowadzono wymóg stosowania dachu dwuspadowego lub wielospadowego o połaciach symetrycznych i kącie nachylenia od 20° do 50°.

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 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.

Zgodnie z audytem krajobrazowym dla województwa warmińsko - mazurskiego uchwalonym uchwałą Nr XI/183/25 Sejmiku Województwa Warmińsko - Mazurskiego z dnia 25 marca 2025 r., który wszedł w życie 08 kwietnia 2025 r., obszar położony w granicach uchwalenia planu miejscowego znajduje się w granicach krajobrazu oznaczonego kodem 28-313.55-02, ale nie jest to krajobraz priorytetowy.

Obszar objęty opracowaniem planu nie znalazł się także w obrębie obszarów lub obiektów, o których mowa w art. 38a ust. 3 pkt. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dla których zgodnie z art. 38a ust. 3 pkt. 3 w/w ustawy określa się rekomendacje i wnioski dotyczące kształtowania i ochrony krajobrazów.

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 30% powierzchni działki budowlanej na terenie 1MN i 40% na terenie 2UT-US-Z. 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. 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.

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 niezainwentaryzowanych drenów i sączków drenarskich należy przywrócić je do pierwotnego stanu ich funkcjonowania.

4. Wymagania ochrony gruntów rolnych i leśnych.

Terenie 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, 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 z dopuszczeniem stosowania rozwiązań zgodnych z przepisami odrębnymi.

W celu zapewnienia potrzeb osób niepełnosprawnych projekt planu ustala na terenie 2UT-US-Z wymagane miejsca parkingowe dla pojazdów zaopatrzonych 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 inwestora (właściciela części terenu) oraz stanem faktycznym zagospodarowania w otoczeniu.

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 wnioskującego właściciela, co spowoduje wzrost wartości nieruchomości.

8. Prawo własności.

Ustalenia 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 konsultacji społecznych przeprowadzonych w dniach od 27 października 2025 r. do 8 grudnia 2025 r. nie wpłynęły żadne uwagi, co dokładnie zostało opisane w protokole z czynności przeprowadzonych w ramach konsultacji.

Ustalenia planu oraz sposób wyznaczenia terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi określono, mając na uwadze poszanowanie prawa własności, w maksymalnie możliwy sposób uwzględniający złożony wniosek osoby fizycznej (własność prywatna wnioskującego) 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, zmiana planu miejscowego, w tym przeznaczenie terenu, 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 oraz wskaźniki zagospodarowania terenu.

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 wniosku właściciela działki nr 226/5, położonej częściowo w granicach opracowania planu, i zainicjowana podjętą przez Radę Gminy Elbląg uchwałą Nr LXI/446/2023 z dnia 23 listopada 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, konsultacji społecznych oraz możliwości składania uwag. Pisma z wnioskami złożyły niektóre z zawiadomionych organów i instytucji.

Zgodnie z wymogami ustawowymi Wójt Gminy Elbląg ogłosił o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego w lokalnej prasie, w sposób zwyczajowo przyjęty, na tablicach ogłoszeń Urzędu Gminy oraz na stronie internetowej BIP, 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.

Ponadto, po uprzednim ogłoszeniu zamieszczonym w lokalnej prasie, w sposób zwyczajowo przyjęty, na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy oraz na stronie internetowej BIP, zostały przeprowadzone konsultacje społeczne. W terminach wyznaczonych przez Wójta Gminy Elbląg każdy, kto kwestionował ustalenia przyjęte w projekcie planu miejscowego, mógł wnieść uwagi. Wnioski i uwagi mogły być wnoszone na piśmie utrwalonym w postaci papierowej lub elektronicznej, w tym za pomocą środków komunikacji elektronicznej, w szczególności poczty elektronicznej, na formularzu w postaci papierowej lub w formie dokumentu elektronicznego zamieszczonym na stronie internetowej gminy.

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. Potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska.

Po przeanalizowaniu możliwości zagrożeń stwierdzono, że nie zachodzi konieczność wprowadzania ustaleń w planie w w/w zakresie.

15. Potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej.

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, więc nie było potrzeby wprowadzania ustaleń w planie w w/w zakresie.

16. 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 obszaru objętego zmianą planu ustalono przeznaczenie pod sport i rekreację (6.US2).

Podstawą do zmiany przyjętych rozwiązań był wniosek właściciela działki nr 226/5, częściowo położonej 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 w zakresie zabudowy mieszkaniowej na wschodniej części działki nr 226/5.

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 funkcji mieszkaniowej i zabudowy usługowej jest zasadne i nie wpłynie negatywnie na nieruchomości sąsiednie, które są zagospodarowane, a także nie wpłynie negatywnie na kształtowanie krajobrazu oraz ładu przestrzennego.

Plan nie ogranicza interesów prywatnych, a ustalenia planu uwzględniają, przedstawione we wniosku o sporządzenie planu, wnioskowane zagospodarowanie.

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.

17. Wymagania ładu 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 powiązаныmi 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. z 2019 poz. 1443), w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy.

Obszar opracowania usytuowany jest w sąsiedztwie terenów zabudowanych i przeznaczonych pod zabudowę w obowiązującym miejscowym planie. Teren ma zapewniony bezpośredni dostęp do drogi publicznej gminnej

nr 101021N, tj. ulicy Kryształowej, w tym możliwość dogodnego korzystania z publicznego transportu zbiorowego. Określone zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu wyznaczono adekwatnie do proponowanych funkcji. Obszar objęty planem 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, wniosek inwestora wydaje się uzasadniony i właściwie wpisuje 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.

III. 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 pojawiają się nowe okoliczności, które mają lub będą miały wpływ na możliwość zagospodarowania wybranego terenu inaczej niż ustalono w planie.

W związku z powyższym, uwzględnienie wniosku właściciela działki nr 226/5 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.

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

Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego będzie miało w przyszłości pozytywny wpływ na budżet Gminy Elbląg poprzez wzrost podatków w wyniku realizacji planowanych inwestycji. Realizacja zamierzeń inwestycyjnych określonych w planie nie wymaga ponoszenia kosztów z budżetu gminy. 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. 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%.

V. 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. 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. 2, tzn. 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.

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

1) ogłosił w prasie miejscowej oraz poprzez obwieszczenia na tablicach ogłoszeń Urzędu Gminy i sołectwa Gronowo Górne, a także na stronie BIP, o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, określając formę, miejsce i termin składania wniosków do planu;

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

3) rozpatrzył wnioski złożone do 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)ogłosił w prasie miejscowej oraz poprzez obwieszczenia na tablicach ogłoszeń Urzędu Gminy i sołectwa Gronowo Górne, a także na stronie BIP, o rozpoczęciu konsultacji społecznych informując o możliwości składania uwag dotyczących projektu planu;
- 10)ogłosił w prasie miejscowej oraz poprzez obwieszczenia na tablicach ogłoszeń Urzędu Gminy i sołectwa Gronowo Górne, a także na stronie BIP, o możliwości zapoznania się z niezbędną dokumentacją sprawy w ramach postępowania w sprawie strategicznej oceny oddziaływania na środowisko informując o możliwości składania uwag i wniosków do prognozy oddziaływania na środowisko projektu planu;
- 11)przedstawił radzie gminy projekt planu miejscowego wraz z uzasadnieniem i raportem, o którym mowa w art. 8k ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.